

Virolahden merenranta-alueiden rantayleiskaavan ajantasaistaminen, vastine ehdotuksen palautteeseen

LAUSUNNOT

Suomen Erillisverkot Oy

Ei lausuttavaa.

Kymenlaakson Sähköverkko Oy

Ei lausuttavaa.

Kymenlaakson pelastuslaitos

Pelastusviranomainen on tutustunut esitettyyn lausuntopyyntöön aineistoistaiseen. Kymenlaakson pelastuslaitos on antanut lausunnon suunnittelun aikaisemmassa vaiheessa. Kaavoituksen suunnittelussa on huomioitu pelastuslaitoksen lausunnossa esittämät huomiot eikä uutta lausuntoa katsota tarpeelliseksi tässä vaiheessa kaavoitusta.

Rajavartiolaitoksen esikunnan teknillisen osaston kiinteistöyksikkö

Rajavartiolaitoksen esikunnan teknillisen osaston kiinteistöyksikön Kaakkois-Suomen palveluryhmä ja Suomenlahden palveluryhmä ovat tutustuneet muutosehdotukseen yhdessä Kaakkois-Suomen rajavartioston ja Suomenlahden merivartioston kanssa.

Kaakkois-Suomen rajavartiostolla eikä Suomenlahden merivartiostolla ole lisättävää asiasta aiemmin annettuihin lausuntoihin.

Vastine: Merkitään tiedoksi

Väylävirasto

Kaava alueelle sijoittuu Väyläviraston omistamia ja ylläpitämiä väyliä sekä turvalaitteita Väyläviraston vastuulla on valtaosa Suomen vesiväylistä. Niiden ylläpidossa ja kehittämisessä otetaan huomioon niin kauppamerenkulun kuin muunkin vesiliikenteen tarpeet.

Väylävirasto pitää tärkeänä, että nähtävillä olevassa osayleiskaava ehdotuksessa huomioidaan Väyläviraston ylläpitämät kiinteiden linjamerkkien sekä sektoriloistojen sijainti ja niiden säilyminen nykyisillä paikoillaan.

Linjamerkkien ja sektoriloistojen näkyvyydellä ja toimivuudella on merkittävä vaikutus turvalliseen merenkulkuun.

Väylänpitäjän vastuun kannalta on tärkeää, että merenkulun turvalaitteet ovat toimivia ja oikeissa paikoissa. Tämä edellyttää, että väylänpitäjän on tarkastus- huoltokäynneillä tarkastettava esimerkiksi linjamerkit, sektoriloistot sekä muut kiinteät turvalaitteensa säännöllisesti ja tarvittaessa suorittaa tarpeellisia ja kiireellisiä kunnossapito- ja huolto töitä ilman aika- tai liikkumisrajoituksia.

Erillisten vikailmoitusten perusteella tehtävät korjaukset liittyvät pääsääntöisesti turva laitteen näkyvyyteen, valojen toimivuuteen, vikaantuneisiin energialaitteisiin tai navigointitekniisiin laitteisiin.

Nämä ovat turvalaitteen toimivuuden kannalta välttämättömiä töitä merenkulun turvaamiseksi, eikä näiden korjausten osalta voida viivytellä tai töiden ajoitusta siirtää. Esimerkiksi linjamerkkien näkyvästeiden raivaukset, maalaustyöt, linjamerkkien päivätunnusten korjaustyöt sekä loistokojujen pienet korjaustyöt ovat tyypillisiä huoltokäyntien yhteydessä suoritettavia toimenpiteitä.

Väylävirastolla ei ole muuta lausuttavaa osayleiskaavaan.

Vastine: Lausunnossa ei esitetä muutoksia kaavaehdotukseen. Merkitään tiedoksi

Kaakkois-Suomen elinvoimakeskuksen Liikenneosasto

Virolahden kunta on ajantasaistamassa merenranta-alueiden oikeusvaikutteista osayleiskaavaa. Kaavan ensisijaisena tavoitteena on oikaista kaavassa havaitut virheellisyysdet, päivittää kaavaan myönnetyt poikkeamat ja selvittää mahdollisuus nostaa loma- ja asuinrakennuspaikkojen rakennusoi-keutta sekä päivittää kaavamääräyksiä voimassa olevan lainsäädännön mukaisiksi.

Tavoitteena on myös tarkastella kyläalueiden ja niiden läheisyydessä olevien lomarakennuspaikkojen muuttamista vakituisiksi asuinrakennuspaikoiksi

Tarkasteltavassa osayleiskaavassa uusien rakennuspaikkojen lukumäärät ovat maltillisia. Vastaavasti niiden sijainnit ovat jakautuneet sen verran laajalti eri puolille kaava-aluetta, että maankäytön muu-
tosten mahdollisesti aiheuttamat muutokset liikenteessä eivät vaikuta merkittävästi maantieverkolle
asti sen enempää sujuvuuteen kuin liikenneturvallisuuteenkaan.

Tämä lausunto koskee vain liikennejärjestelmää ja maantietä koskevia kysymyksiä, jotka kuuluvat Liikenneosaston toimivaltaan.

Tarvittaessa Kaakkois-Suomen elinvoimakeskuksen Vesitalousosasto lausuu tästä kaavaehdotuksesta omassa lausunnossaan.

Kaakkois-Suomen elinvoimakeskuksen Liikenneosastolla ei ole asiassa huomautettavaa.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Kaakkois-Suomen elinvoimakeskuksen Vesitalousosasto

Kaakkois-Suomen elinvoimakeskuksen Vesitalousosaston näkemyksen mukaan rakennusten korkeus-
asemaa koskevaa kaavan yleismääräystä ei tulisi esittää muodossa "Uusien rakennusten korkeus-
asema tulee olla tasossa N2000 + 3,2 m". Alimmalla rakentamiskorkeudella tarkoitetaan yleensä ta-
soa, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia rakenteita (Parjanne ja Huokuna 2014,
Tulviin varautuminen rakentamisessa, Ympäristöopas). Tämä määrittää minimitason, ei tiettyä ni-
menomaista korkeustasoa. Kaakkois-Suomen elinvoimakeskus ehdottaa, että rakennusten korkeus-
asemaa ja alinta rakentamiskorkeutta koskeva kaavan yleismääräys muotoillaan uudelleen huomioi-
den alimman rakentamiskorkeuden määritelmä ja se, että korkeusaseman tulisi olla vähintään esite-
tyllä tasolla N2000+ 3,2 m (ilman aaltoiluvaraa).

*Vastine: Muutetaan yleismääräys muotoon: Uusien rakennusten kastuessaan vaurioituvien rakentei-
den korkeusaseman tulee olla vähintään tasossa N2000 +3,20 m. Korkeusasemassa on huomioitava
myös aaltoiluvaaran tuoma korkeuslisä.*

Lupa- ja valvontavirasto

Yleistä

Kaakkois-Suomen ELY-keskus on lausunut kaavan valmisteluaineistosta 27.5.2022. Lausunnossa esiin tuodut muutostarpeet kaava-aineistossa on pääosin toteutettu kaavan jatkotyössä. Luontoarvojen osalta puutteita on edelleen.

Kaava-asiakirjojen osallisten luetteloja tulee päivittää. 1.1.2026 valtion aluehallintouudistuksen tultua voimaan ELY-keskukset lakkasivat ja sen sijasta osallisia ovat Lupa- ja valvontavirasto sekä Kaakkois-Suomen elinvoimakeskus.

Luontoarvot

Kaava-alueella on liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, joista osaa ei tällä hetkellä ole huomioitu kaavassa.

- Ravijoenlahden rannalla kiinteistöllä 935-425-3-2
- Mustalahden eteläpuolisella niemellä 935-430-876-10 ja
- Pyölinpohjan perällä kiinteistöillä 935-407-2-203, 935-414-878-1 ja 935-407-1-85.

Ravijoenlahden rannalla liito-oravan selvitystarve on huomioitu sekä erillispientalojen alueella (A-1) että maatilamatkailupalvelujen alueella (MR-1). Kaavamääräyksiin tulee lisätä luontoselvitystarve kaikkiin mainittujen kiinteistöjen rakennus- ja satamapaikkoihin. Kuten jo edellisessä kaavalausunnossa (27.5.2022) on mainittu, tulee selvitystarve ja heikennyskielto selvyden vuoksi osoittaa kaikissa liito-oravakohteissa selvästi liito-oravaa koskevaksi. Ehdotamme Mustalahden eteläpuolisen uuden lomarakennuspaikan (RA) osoittamista muualle, sillä tämä on luontoselvityksen mukaan liito-oravalle sopivassa ja luontoarvoiltaan merkittävässä metsässä ja hyvin lähellä liito-oravahavaintopaikkaa. Myös retkisataman (LV-3) yhteensovittaminen liito-oravametsän kanssa voi olla hankalaa ja satamalla voi lisäksi olla merkittäviä heikentäviä vaikutuksia luontoselvityksessä osoitetulle Mustalahdessa pesivälle ja levähtävälle linnustolle. Tällä kunnan omistamalla metsällä on korkeat suojeluarvot ja suosittelemme rakentamisen sijaan harkitsemaan alueen osoittamista luonnonsuojelualueeksi.

Vastine:

Täydennetään määräyksiä koskemaan liito-oravaa.

Pyölinpohja: Osoitetaan Pyölinpohjan kiinteistön 935-414-878-1 LV-alueelle oma indeksinsä (LV-8), ja lisätään määräyksiin luontoselvitystarve liito-oravaan liittyen. Kiinteistöllä 935-407-1-85 vanhat liito-oravahavainnot sijoittuva M-alueelle, jonne ei ole tarvetta lisätä erillismerkintää ja määräystä. Myöskään kiinteistön 935-407-2-203 RA-paikalle ei sijoitu liito-oravahavaintoja, joten sen merkintää ei ole perusteltua muuttaa.

Kunta ei halua lähteä muuttamaan Mustalahden kiinteistön merkintöjä. Alueelta on tehty asianmukainen liito-oravaselvitys, eikä alueelta ole todettu liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja.

Luonnonsuojelulain luontotyyppien rajauskohteilla (sl-1) on yhä päivitystarve. Seuraava luontotyyppi on rajattu ja näkyy maastokartoissa, mutta toistaiseksi puuttuu osayleiskaavasta

- Santion "Kanttihiekan hiekkaranta" LTA273022

Seuraavilla kohteilla on luonnonsuojelulain luontotyyppejä, joille tullaan tekemään rajauspäätös:

- Hiekkasaaren länsipuolinen ja eteläpäädyn hiekkaranta ja merenrantaniitty
- Kaupinluodon ympäröivät hiekkarannat dyynimetsineen. Rajattava luonnonsuojelulain mukaisten luontotyyppien alue ulottuu parisen sataa metriä Kaupinluodon niemestä rannikon myötäisesti molempaan suuntaan.

Nämä kohteet voidaan harkinnan mukaan jo lisätä kaavaan sl-1-merkinnällä.

Vastine: Lisätään Kanttihiekan hiekkaranta kaavakartalle sl-1-merkinnällä. Hiekkasaareen tai Kaupinluotoon ei ole osoitettu muuttuvaa maankäyttöä voimassa olevaan kaavan verrattuna. Niitä ei ole välttämätöntä lisätä kaavakartalle, koska niiltä puuttuu viralliset rajaukset.

Kaavasta puuttuu seuraavat yksityiset luonnonsuojelualueet, jotka tulee lisätä karttaan SL-merkinnällä

- Mustalahden eteläpuolella YSA253875 "Hanskin luontolahja"
- Harvajanniemellä YSA254183 "Mervinpuisto"

Vastine: Lisätään kohteet kaavakartalle SL-merkinnällä.

Siikasaaren niemen kapeimmassa kohdassa on kaksi vesilakikohdetta, luonnontilainen flada (Ahdasalmi) ja kluuvi, jotka tulee osoittaa kaavassa sl-2 ja/tai sl-1-kaavamerkinnöin. Siikasaarentien pohjoispuolella olevalla kluuvilla on toteuttamattomia ranta-asemakaavan rakennuspaikkoja, jotka ehdotetaan merkitsemään ranta-asemakaavan muutoksella siirrettäviksi, mikäli se on mahdollista. Alueesta on asemakaavoituksen jälkeen saatu paljon uutta tietoa ja ranta-asemakaava olisi päivityksen tarpeessa. Paitsi että kluuvi on vesilain mukainen suojeltava luontotyyppi, on sieltä havaintoja monesta luonnonsuojelulain mukaan rauhoitetusta Euroopan unionin tiukkaa suojelua edellyttävästä lajista; täplälampikorennosta, viitasammakosta ja idänkirsikorennosta sekä uhanalaisesta kalvassiloparrasta.

Lopuksi

Liikennejärjestelmän ja maanteiden osalta lausunnonantaja on Kaakkois-Suomen elinvoimakeskus. Alimmista rakentamiskorkeuksista tulee kuulla ja tiedottaa Kaakkois-Suomen elinvoimakeskusta, jolle on keskitetty tämä tehtävä.

Vastine: Siikasaarentien pohjoispuolella olevalla kluuvilla olevat rakennuspaikat on lohkottu omiksi kiinteistöikseen, joten niitä ei voida siirtää muualle. Osoitetaan alueet sl-2-merkinnällä kaavakartalle.

Kymenlaakson liitto

Kymenlaakson liitto viittaa luonnosvaiheessa antamaansa lausuntoon.

Maakuntakaavatilanne ja sen suunnittelumääräykset on tarkennettu kaavaselostukseen. Kaavaselostuksessa on käsitelty maakuntakaavan suunnittelutavoitteiden toteutumista ja perusteltu mm. Lapurin saaren maakuntakaavasta poikkeavaa kaavamerkintää. Kymenlaakson liitto katsoo, että perustellut ovat Lapurin saaren maakuntakaavasta poikkeavan kaavamerkinnän osalta riittämättömät ja niitä tulee täydentää kaavaselostukseen. Kaava-asiakirjoista tulee selvitä, että osayleiskaava luo edellytykset toimivan ja alueellisesti kattavan virkistysalueverkoston ja rakentamattoman rantaviivan toteuttamiseksi maakuntakaavan mukaisesti. Vaikutusten arvioinnin kautta tulee käydä ilmi, ettei poikkeaminen maakuntakaavasta vaaranna maakuntakaavan tavoitteiden toteutumista. Maakuntakaava ohjaa osayleiskaavan laadintaa alueidenkäyttölain mukaisesti, vaikka alueella olisi voimassa ranta-asemakaava.

Kymenlaakson liitolla ei ole muuta huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

Vastine: Rantayleiskaava-alueella on virkistykseen (VR) osoitettuja alueita seuraavissa saarissa: Korpisaari, Kaitasaari, Kormusaari ja Tuuholmi sekä maa- ja metsätalousalueita, joilla on ulkoilunohjauksellista tarvetta (MU) mm. seuraavissa saarissa: Ruissaari, Niinisaari, Santasaari ja Pieni-Pisi. Täydennetään kaavaselostusta tältä osin. Luonnosvaiheen vastineen lisäksi todettakoon, että maanomistaja vastustaa saaren osoittamista virkistyskäyttöön (muistutus 22). Kaavamuutoksella ei myöskään ole osoitettu kuin yksi uusi rakennuspaikka olemassa olevaa tilanteeseen ja voimassa olevaan rantayleiskaavaan ja ranta-asemakaavoihin verrattuna.

Kymenlaakson museo

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaavasta puuttuvat RKY-kohteet Suuri Rantatie sekä Uudenkaupungin rauhan rahakivet Hurpun kivi ja Alapihlajan kivi. Molempien RKY -kohteiden tiedot tulee lisätä kaavaselistukseen. Lisäksi Suuri Rantatie tulee osoittaa karttalehdelle 3/6. Hurpun kivi ja Alapihlajan kivi ovat myös arkeologisia kohteita ja ne on asianmukaisesti osoitettu kaavakartalle.

Paikallisesti arvokkaan kulttuurimaiseman km rajausta kattaa karttalehdellä 3/6 osan laajahkosta louhosalueesta. Maisema -alueen rajausta tulee muuttaa kulkemaan louhosalueen ulkopuolella.

Haililan kartanoalue on osoitettu maakuntakaavassa maakunnallisesti merkittävaksi kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi rakennusten ja pihapiirin osalta. Tieto tulee lisätä Haililan kartanoon liittyvään kaavamääräykseen sekä kaavaselistukseen. Lisäksi kartanoalueelle tulee osoittaa kaavassa pihapiiriä koskeva /s-merkintä.

Kaavahankkeen yhteydessä ei ole tehty kulttuuriympäristön inventoinnin päivitystä, jota museo on kaavahankkeen aikana useaan kertaan edellyttänyt. Sen vuoksi kaavaehdotuksessa on kulttuuriympäristön ja maiseman kohteisiin liittyviä epäselvyyksiä, joita on listattu seuraavassa.

Kaavassa on osoitettu useita, varsin laaja -alaisia alueita merkinnällä hr: alue, jolla olevat historialliset rakenteet tulee säilyttää. Kaava-aineistosta ei kuitenkaan käy ilmi mitä nämä historialliset rakenteet ovat, eikä museolla ole tietoa näistä. Hr -alueiden tiedot tulee lisätä kaavaselistukseen.

Kaavamerkinnöissä ja -määräyksissä on merkintä s: rauhoitettu kohde. Kaavaselistuksesta ei käy ilmi mitkä kohteet on kaavassa osoitettu rauhoitetuiksi. Kaavakartan suuren mittakaavan vuoksi on mahdollista tietää mikä s -merkinnällä osoitettu kohde todellisuudessa on ja missä se tarkalleen sijaitsee. Rauhoitettujen kohteiden tiedot tulee lisätä kaavaselistukseen.

Kaavassa on osoitettu useita valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita kulttuurimaisema -alueita merkinnällä ma. Kaava -alueella ei kuitenkaan sijaitse yhtään valtakunnallisesti arvokasta maisema -aluetta (VAMA) ja valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY) on osoitettu omalla merkinnällään. Ainoa maakunnallisesti arvokas kaavan alueella sijaitseva maisema-alue on Harju-Ravijoen maisema -alue, joka on asianmukaisesti kaavaan merkitty. Harju-Ravijoki-maisema -aluetta lukuun ottamatta muut ma-merkinnällä kaavaan osoitetut kulttuurimaisema-alueet eivät ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaiksi listattujen kohteiden joukossa.

Kaavamerkintää ma määräyksineen tulee muuttaa niiden alueiden osalta, jotka eivät ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä maiseman tai kulttuuriympäristön alueita. Mikäli alueet ovat paikallisesti arvokkaita kulttuurimaisema -alueita, tulee ne osoittaa kaavassa omalla merkinnällä ja siihen liittyvällä määräyksellä. Lisäksi alueiden tiedot ja kulttuurimaiseman arvot tulee lisätä kaavaselistukseen.

Museo toteaa, että on oleellista tietää mitä ja miksi kaavalla halutaan säilyttää ja suojella. Tämä on tärkeää sekä rakennusvalvonnan ja muiden viranomaistahojen työn selkeyden ja sujuvuuden vuoksi että kiinteistön omistajien tasapuolisen kohtelun takaamiseksi.

Vastine: Lisätään tiedot puuttuvista RKY-kohteista Suuri Rantatie sekä Uudenkaupungin rauhan rahakivet Hurpun kivi ja Alapihlajan kivi kaavaselistukseen. Lisätään Suuri Rantatie kaavakartalle.

Muutetaan paikallisesti arvokkaan kulttuurimaisema-alueen rajausta kulkemaan louhosalueen ulkopuolella.

Osoitetaan Haililan kartanon pihapiiri / s-merkinnällä.

hr-merkinnällä on osoitettu kaavaehdotuksessa Harvajavuori, Suuri-Pisin kalliokirjoitukset ja Mustamaan Salpalinjan rakennelmat. Muutetaan Suuri-Pisin merkintä muuksi kulttuuriperintökohteeksi ja kirjataan tiedot jäljelle jäävistä hr-kohteista kaavaselostukseen.

s-kohteet ovat rauhoitettuja puita. Lisätään tämä tieto kaavaselostukseen.

Poistetaan ma-merkinnät RKY-alueilta. Muutetaan ma-määräys muotoon maakunnallisesti arvokas kulttuurimaisema-alue.

Arkeologinen kulttuuriperintö

Kymenlaakson museo on lausunut aiemmin Virolahden merenranta -alueiden osayleiskaavan ajantasaistamishankkeesta osallistumis - ja arviointisuunnitelmasta (KyM395/2021) sekä kaavaluonnoksesta (KyM153/2022). Museon lausunnoissaan edellyttämä kaava -alueen arkeologinen yleisinventointi on toteutettu vuonna 2023 (VIROLAHTI Merenranta -alueiden osayleiskaavan uusien rakennusalueiden arkeologinen inventointi 2023. Laaja versio, jossa on mukana havaintoja laajemmalla alueella [Mikroliitti Oy/ T. Sepänmaa & al.]). Yleisinventoinnin lisäksi Museovirasto on toteuttanut Virolahden historiallisten louhosten rajaushankkeen vuosien 2023–2025 aikana. Arkeologisesta kulttuuriperinnöstä kaava-alueella järjestettiin työneuvottelu 20.3.2024. Louhosalueiden huomioimisesta kaavan yhteydessä järjestettiin muinaismuistolain 13 §:n mukainen neuvottelu 9.9.2025.

Kaavaehdotuksessa arkeologinen kulttuuriperintö on huomioitu pääsääntöisesti asiaan kuuluvalla tavalla. Museo on kuitenkin havainnut arkeologisten kohteiden osalta seuraavat huomiota vaativat ja täydennettävät asiat

Valtakunnallisesti arvokkaat arkeologiset kohteet ja -alueet

Kaava-alueella sijaitsee neljä kiinteää muinaisjäännöstä, jotka ovat myös valtioneuvoston päätöksen 17.11.2024 mukaisia valtakunnallisesti merkittäviä arkeologisia kohteita (VARK). Kaavakartalle kohteet on merkitty SM-alueina. Katja-asetuksen mukaisesti VARK -kohteet ja -alueet merkitään kuitenkin yleiskaavaan merkinnällä vark (kts. Ympäristöministeriön asetus maakunta -, yleis- ja asemakaavojen kaavamääräysten ja kaavakohteiden esitystavasta 11.6.2024). Tähän liittyvä määräys tulee olla muotoa:

”Valtakunnallisesti merkittävä arkeologinen kohde, muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Aluetta koskevassa maankäytön suunnittelussa tulee erityisesti kiinnittää huomiota VARK -inventoinnissa todettuihin arvoihin ja ominaispiirteisiin. Suunnitelmista on pyydetävä asiassa toimivaltaisen museoviranomaisen lausunto ”.

Kaava-alueella sijaitsevat VARK-kohteet ovat Korpisaaren hylt (VARK_ID: 100815), Lapuri 1 (VARK_ID: 100852), Päkinoja 1 (VARK_ID: 101201) ja Vähä-Harvajanniemi (VARK_ID: 100576). Lisätietoja kohteiden VARK-statuksista ja niiden valintakriteereistä on saatavilla Kulttuuriympäristön palveluikkunasta, VARK-alueita käsittelevästä osiosta.

Muu kulttuuriperintökohde = Muu arkeologinen kohde

Muut kulttuuriperintökohteet on merkitty kaavakartalle kohdemarkinnalla s. Ympäristöministeriön 11.6.2024 antaman Katja -asetuksen mukaisesti arkeologiset kulttuuriperintökohteet ja -alueet tulee kuitenkin merkitä yleiskaavaan merkinnällä ark (kts. Ympäristöministeriön asetus maakunta -, yleis- ja asemakaavojen kaavamääräysten ja kaavakohteiden esitystavasta 11.6.2024).

Tähän liittyvä määräys tulee olla muotoa:

”Muu arkeologinen kohde, joka ei ole muinaismuistolain nojalla rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös. Alueella olevat rakenteet on säilytettävä. Suuremmista kohdetta koskevista suunnitelmista tulee neuvotella Kymenlaakson museon kanssa.”

Vastine: Kaavassa käytetyt merkinnät pohjautuvat kaavan vireilletuloaikaan käytössä olleeseen asetukseen yleiskaavan kaavamerkinnöistä ja määräyksistä. Asetus on kaavan laadinnan aikaa päivitetty tietomallimuotoisen kaavoitukseen liittyen mutta yksittäisen kaavan osalta kunta voi käyttää aiemmin voimassa olleen asetuksen mukaisia merkintätapoja siirtymäajan ajan. Ei tarvetta muuttaa kaavaehdotusta tältä osin. Valtakunnallisesti arvokkaat arkeologiset kohteet ovat kaikki kiinteitä muinaisjäänöksiä, joten ne tulevat huomioiduksi sm-merkinnän ja sen määräyksen kautta.

Museon muut huomiot arkeologiseen kulttuuriperintöön liittyen

Seuraavista kohteista puuttuvat aluerajaukset kaavakartalta:

- Korpisaaren louhokset (kohdetunnus muinaisjäänösrekisterissä: 1000010784)
- Korpisaari 1 & 2 (kohdetunnus: 1000011019) -> ei muutosta, Pisteellä, ei näy alue kaavan mittakaavassa
- Varpusaaren louhokset (kohdetunnus: 1000010806)
- Sumarinsaaren louhokset (kohdetunnus: 1000010935)
- Vanhasaaren louhos (kohdetunnus: 1000010959)
- Suur-Pisin kalliohakkauskset (kohdetunnus: 1000011331) -> ei muutosta, Pisteellä, ei näy alue kaavan mittakaavassa
- Lapuri 8 (kohdetunnus: 1000055935) ei muutosta, Pisteellä, ei näy alue kaavan mittakaavassa

Muita huomiota:

- Muinaisjäänös Lapuri 8 tai Lapuri 5 (kohdetunnus: 1000011148) puuttuu kartalta.
- Muinaisjäänöksen Sumarinsaaren louhokset muinaisjäänöspiste on kartalla väärässä paikassa. alueena , ei pistettä kartalle
- Muinaisjäänös Harvajanniemi 3 (kohdetunnus: 1000095139) kohde puuttuu kaavakartalta ja kaavaselistuksesta.
- Muu arkeologinen kohde Sumarinsaari 1 (kohdetunnus: 1000095326) puuttuu kartalta.
- Munkkikallion saarnapaikka (kohdetunnus: 1000011153) Kohteen status on muutettu kiinteästä muinaisjäänöksestä muuksi arkeologiseksi kohteeksi.

Yllä mainittuja kohteita koskevat puutteet tulee korjata kaavakartalle ja kaavaselistukseen.

Seuraavat kohteet on talletettu muinaisjäänösrekisteriin kaavaehdotuksen laatimisen jälkeen:

Kaavakartalla 1/6 Hakiavanniemen koillispuolella sijaitsee muinaismuistolainnoilla rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös Hakiavankallio (kohdetunnus: 1000096048). Kaavakartalla 2/6, Suuri -Pisin saarella sijaitsee muu arkeologinen kohde Suuri-Pisi kalliohakkaus 2 (kohdetunnus: 1000096046). Nämä kohteet tulee lisätä kaavakartalle ja kaavaselistukseen asiaan kuuluvine merkintöineen.

Arkeologisten kohteiden ajantasaiset tiedot ovat saatavissa Museoviraston ylläpitämästä Kulttuuriympäristön palveluikkunasta.

Muinaisjäänösrekisterissä olevien kohteiden paikkatiedot ovat ladattavissa maksuttomasti Museoviraston latauspalvelusta.

Kaavoittajalle selvennykseksi, että Museoviraston kulttuuriympäristön palveluikkunassa ja Museoviraston latauspalvelussa muut arkeologiset kohteet ovat tällä hetkellä esitetty niiden vanhalla nimellä muu kulttuuriperintökohde.

Vastine: Lisätään puuttuvat kohteet kaavakartalle ja selostukseen ja tehdään esitetyt korjaukset muilta paitsi seuraavilta osin: Korpisaari 1 & 2, Suur-Pisin kalliohakkaukset, Lapuri 8 osoitetaan kaavakartalle pisteenä, ei alueena huomioiden kaavan mittakaava ja Sumarinsaaren louhokset osoitetaan vain alueena, ei pisteenä.

Kaavoittajan vastineeseen (26.11.2025) viitaten arkeologisten kohteiden alueille sijoittuvia uusia rakennuspaikkoja, jotka ovat :

- Rännänen/Kattila (Gränness by) Mäkelä (kohdetunnus: 1000011089)
- Ala-Pihlaja (Nederpijhla by) Hailila (kohdetunnus: 1000011360)
- Kirskallionniemen louhokset (kohdetunnus: 1000010940)
- Suur-Pisin kalliohakkaukset (kohdetunnus: 1000011331)
- Ravijoenlahti (kohdetunnus: 1000017154)

Muinaisjäännöksiin Ala-Pihlaja (Nederpijhla by) Hailila, Kirskallionniemen louhokset ja Suur-Pisin kalliohakkaukset sekä muuhun arkeologiseen kohteeseen Ravijoenlahti liittyvät ongelmat on korjattu.

Rännänen/Kattila (Gränness by) Mäkelä

Kohde on kuulunut kaavaselistuksessa lueteltujen arkeologisten selvitysten lisäksi Porolahden ympäristössä suoritettuun Virolahden varhaishistorian keskiaikaiseen ruotsalais- ja suomalaisasutukseen keskittyntä arkeologista inventointia Raportti Virolahden Porolahden ympäristön ja Pihlajojen varren arkeologisesta inventoinnista 2007–2008 (Helsingin yliopisto/ T. Mökkönen).

Inventoinnissa on todettu, että Mäkelän tilan pihapiirin itäpuolisella alueella on mahdollisesti säilynyt arkeologisia rakenteita ja kulttuurikerroksia.

Kyseinäinen raportti tulee lisätä kaavaselistuksen tausta -aineistoon.

Museo pitää valitettavana, että vuoden 2023 arkeologisessa inventoinnissa museon lausunnosta (KyM395/2021) huolimatta kiinteistöllä 935-425-2-149 sijaitsevan alue rajausta ei ole tarkastettu muinaisjäänösalueelle sijoittuvan rakennuspaikan osalta. Rakennuspaikka on merkitty kaavakarttaan 3/6 2 A-2-merkinnällä ja kaavamääräyksellä: ”Erillispientalojen alue. Alue varataan erillispientalojen rakentamiseen. Luku kirjainmerkinnän vasemmalla puolella osoittaa alueen asuinrakennuspaikkojen enimmäismäärän. Lisämääräyksiä on §:issä.1, 2, 3, 4, 5. Alueelle tulee laatia arkeologinen tarkkuusinventointi ennen alueen toteuttamista ja rakennusluvan myöntämistä.” Inventoinnin kustannuksista vastaa alueen maanomistaja.”

Museo pitää yllä esitettyä kaavamääräystä ongelmallisena, koska arkeologinen tarkkuusinventointi ei ole välttämättä riittävä tutkimus kohteessa. On mahdollista, että kohteessa on tarpeen suorittaa arkeologisia jatkotutkimuksia tarkkuusininventoinnin jälkeen, joiden vastuukysymykset jäävät nykyisen määräyksen myötä avoimiksi. Näiden tutkimusten kustannukset voivat nousta yksityiselle maanomistajalle kohtuuttomiksi.

Museo katsoo, että kiinteistön mahdollinen tutkimustarve tulee selvittää kaavahankkeen yhteydessä. Tätä varten tulee muinaisjäänöksen suojelu ja tutkimustarpeesta käydä Museoviraston kanssa muinaismuistolain 13 §:n mukainen neuvottelu, jossa tarkastellaan sitä, edellyttääkö kaavan

toteuttaminen kajoamista muinaisjäännöksiin sekä mahdollisen kajoamisen sallivat ehdot. Kymenlaakson museo voi tarvittaessa osallistua kyseiseen neuvotteluun.

Jos neuvotteluissa päädytään siihen, että muinaisjäännöstä on ennen kajoamista tutkittava arkeologisesti, tutkimukset voidaan toteuttaa joko ennen kaavan hyväksymispäätöstä tai kaavan toimeenpanon yhteydessä.

Museoviraston Kymenlaakson arkeologisen kulttuuriperinnön suojeluun liittyvissä asioissa vastuuhenkilö on intendentti Helena Ranta (helena.ranta@musevirasto.fi , puh. 029 33 6316). Neuvottelun käytännön järjestelyt tulee sopia hänen kanssaan.

Mikäli neuvottelussa päädytään arkeologisten tutkimusten tarpeellisuuteen, kustannuksista vastaa muinaismuistolain 15 §:n mukaisesti hankkeen toteuttaja, tässä tapauksessa kunta/kaavoittaja, koska tutkimukset ovat osa kaavoitusprossia.

Museolla ei ole muita huomioita kaavaehdotukseen liittyen.

Vastine: Lisätään raportti Virolahden Porolahden ympäristön ja Pihlajajoen varren arkeologisesta inventoinnista 2007–2008 (Helsingin yliopisto/ T. Mökkönen) kaavaselostuksen tausta-aineistoon. Poistetaan rakennuspaikat Rännänen/Kattila (Gränness by) Mäkelä muinaisjäännöksen kohdalta. Maanomistajia on kuultu asiasta ja he ovat hyväksyneet tämän ratkaisun.

MUISTUTUKSET

1 Muistutus (Esa ja Kirsi Alanen)

Kommentoimme Virolahden merenranta-alueiden osayleiskaavan ajantasaistus kaavaehdotukseen kartta 3 Majaniemen sl1 alueeseen. Karttaan on merkitty väärin ns. sl-1 alue. Myös Leena ja Susanna Virtasen tekemässä mielipiteessä kohta 4. sl-1 alueesta ei ole merkintää Siikasaari ja Lapuri ranta-asemakaavassa. Eikä myöskään Virolahden merenranta-alueiden osayleiskaavassa ole karttamerkinnälle selitystä sl 1.

Kaakkois-Suomen ympäristökeskus (nykyinen Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus) on inventoinut 20.8.2008 merenrantaniityn ylitarkastaja Tuula Tanskan toimesta. Vain niityn eteläosa, Majaniemen merenrantaniitty oli luonnonsuojelulain 29 §:ssä tarkoitettua suojeltavaa merenrantaniittyä.

Kaakkois-Suomen ympäristökeskus (nykyinen Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus) inventoinnissa ei ole merkitty minkäänlaista sl1 aluetta eikä Siikasaari ja Lapuri ranta-asemakaavassa.

Nyt kaavaehdotelmassa se näyttäisi olevan mökkitonttien kohdalla. Esim, kiinteistö 422-3-136 kuuluu Siikasaari ja Lapuri ranta-asemakaavaan ja kiinteistö ulottuu rantaviivaan saakka (vesijättö lunastettu). Kiinteistö 422-3-136 on omakotitalotontti.

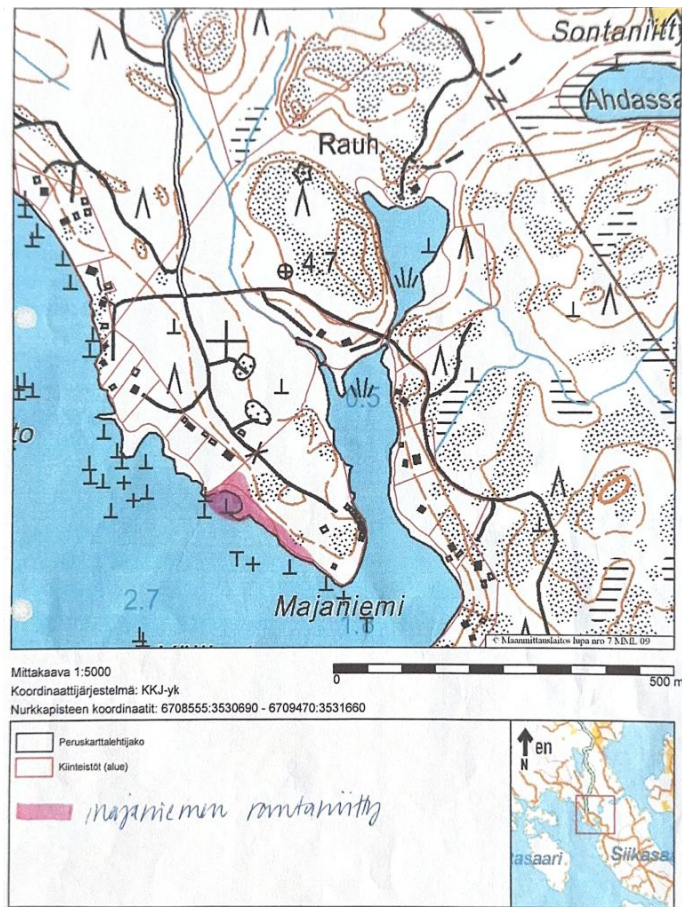
Ehdotamme että tarkennettaisiin merenrantaniitty epäselvyyksien välttämiseksi Virolahden merenranta-alueiden osayleiskaavaan Kaakkois-Suomen ympäristökeskuksen (nykyinen Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus) inventoinnin mukaisesti. Ehdotamme myös että sl-1 merkintä poistetaan.

Liitteet:

Kaakkoissuomen Ympäristökeskuksen lausunto+karttaliite

Siikasaarella sijaitseva merenrantaniitty

Kaakkois-Suomen ympäristökeskuksen (nykyisin elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus) edustaja on 20.8.2009 käynyt inventoimassa Virolahden merialueiden rantaosayleiskaavassa suojeltavaksi merkityn merenrantaniityn. Pyynnöstänne lähetän ohessa kopion inventointilomakkeesta karttaliitteineen. Vain niityn eteläosa, Majaniemen rantaniitty, oli luonnonsuojelulain 29 §:ssä tarkoitettua suojeltavaa merenrantaniittyä. Kaavavarauksen pohjoispää oli suurelta osin loma-asuntojen piha-alueita, joka ei ollut siinä määrin luonnontilaista, että se olisi voitu luokitella luonnonsuojelulain mukaiseksi suojeltavaksi merenrantaniityksi.



Vastine: Muutetaan sl-1-merkinnän rajausta tehdyn inventoinnin mukaisesti.

2 Muistutus (Petri Alastalo)

Koskee aluetta määräalatumus 935-486-3-119-M601 , Syvänhiekantie 52

Tontini (maa-alue) läpi kulkeva tie on oikaistu. Tieoikaisu on naapureidenkin käytössä ja kuuluu Syvänhiekantien tienhoitoyhdistyksen ylläpidettävään tiestöön. Vanha tielinjaus tältä osin on nyt minun pihaa. Lisäalueella on minun puucee (huusi). Se ei näy kuvassa. Lisäalueella näkyvä "rakennus" on isäni puoliperävaunu eli se ei ole rakennus. Rannan vapaa-ajanviettoon tarkoitettu alue on siis "välikiilan verran" kasvanut ja TY-tunnuksella merkitty alue on samalla vähentynyt. Liitteenä kuva kartasta, johon on punaisella viivalla merkitty tien uusi paikka. Tie (punainen viiva) toimii rajana siis tonttini käyttötarkoituksille. TY-alueella isäni suorittaa puunsahausta raamisahalla. Maa-alueen omistan minä eli perin maat äidiltä perinnönjaossa ja lainhuudot on minun nimissä.

Pyydän merkitsemään muutoksen tien ja käyttötarkoituksen osalta kaavaan.



Vastine: RA-aluetta voidaan laajentaa esitetysti.

3 Muistutus (Tuulikki Kivelä)

Pyydän laajentamaan rakennusaluetta tilalla 935-402-2-79. Laajennus merkitty liitteenä olevaan karttaan.



Vastine: Kaavaehdotuskartalle piirretty rakennuspaikka on kooltaan yli 5000 m². Rakennuspaikka on riittävän iso eikä sitä voida laajentaa koskemaan koko kiinteistön ranta-aluetta. Ei perusteita muuttaa kaavaehdotusta.

4 Muistutus (Markus ja Virpi Perola)

Esitämme Asianomaiset: Tontin 935-426-5-214 Rivendell omistajat Virpi ja Markus Perola

Haluamme kiittää Virolahden kuntaa ja kaavatyön laatijoita pitkäjänteisestä ja huolellisesta työstä Virolahden merenranta-alueiden kehittämiseksi. Olemme seuranneet prosessia tiiviisti ja arvostamme vuoropuhelua, jota kunta on käynyt maanomistajien kanssa.

Tässä viittaamme ym. dokumentin sivulla 35 esiintyvään muutostoivettamme koskevaan mainintaan: ”28 935-426-5-214 ei muutosta (RA-rakennuspaikan siirto ei mahdollinen luontoarvojen takia)”. Olemme tämän ehdotuksen perusteista eri mieltä ja esitämme tämän muuttamista seuraavin kommenttein:

Esitimme 12.8.2021 muutosta tonttimme rakentamattoman rakennuspaikan muutokseen tontin pohjoislaidalta sen etelälaidalle (Liite 1). Dokumentissa ”Virolahden merenranta-alueiden rantayleiskaavan ajantasaistaminen, vastine luonnoksen palautteeseen” sivulle 19 (ylempi kuva) merkitty rakennuspaikka ei ole sama kuin 2021 esityksessämme vaan sijoitettuna hiekkarannalle johon meillä ei alunperinkään ole ollut tarkoitus uutta mökkiämme rakentaa. ELY-keskuksen lausunto mainitun dokumentin sivulla 17: ”Vähä-Harvajanniemessä kiinteistöllä 935-426-5-214 loma-asunnon rakennuspaikka on siirretty kartan ja ilmakuvan mukaisen hiekkarannan pohjoisosasta keskemälle hiekkarantaa. Siirron osalta ei ole tehty luontoselvitystä eikä arvioitu vaikutuksia. Myös tämä hiekkaranta voi olla luonnonsuojelulain 29 §:n mukainen kohde.” ei siis koske sitä rakennuspaikkaa, mitä vuonna 2021 esitimme (Liite 1)

Vielä haluamme kiinnittää huomiota, itsenäisesti edellä käsitellystä karttavirheestä, siihen että omat suunnitelmamme siis jo vuodelta 2021 (Liite 1) sijoittavat alun perin mökin 40m rantaviivasta joka on noin 30m suunnitellusta luonnonsuojelualueesta. Tähän sijoitettu mökki ei vaikuta luonnonsuojelualueen luontoarvoon merkittävästi: mökki ei edes kunnolla näkyisi rannalle. Aikomuksia rantarakentamiseen meillä ei ole ja joka tapauksessa niihin tulisi pyytää ELY-keskuksen poikkeuslupa, jossa luontoarvot varmasti huomioitaisiin. Hiekkarannan metsäraja on matkaa Vähän-Harvajantielle reilu 90m (kuva 1) ja tarvittaessa, jos niin tarpeelliseksi katsotaan, voimme mökkiä siirtää kauemmaksi rannasta kuin mainitut 40 metriä joka on jo sekin enemmän kuin Virolahden kunnan rakennusjärjestyksessä (§ 3.6) vapaa-ajanasunnoista määrätään. Tässä 40 metrin kohdalla on jo luonnollinen aukea, joten puustoakaan ei suunnitelmiamme mukaan joutuisi merkittävästi kaatamaan. Aukealle johtaa jo valmis tie ja siellä onkin ollut aiemmin talousrakennus (Kuva 2) jonka perustusten rauniot ovat vielä siellä lähellä suunniteltua mökkiipaikkaamme.

Alla on kuvaliitteenä 3 myös ote ELY-keskuksen edustajan kanssa käydystä sähköpostikeskustelusta keväällä 2025 jossa hän toteaa seuraavaa ”jos uudisrakennus tulee luontotyyppirajauksen ulkopuolelle, niin rakentamiselle ei suojelupäätöksen johdosta ole esteitä.” Näemmekin, että dokumentissa esitetty käsitys muutostoiveen mahdollisuudesta ei vastaa ainakaan ELY-keskuksen viranomaisen mielipidettä. Nyt tontin pohjoislaitaan sijoitettu rakentamaton rakennuspaikka sijaitsee, kuten Liitteessä 1 jo todettiin, lähelle muinaismuistoaluetta, jolloin näemme myös uhkana, että mainittuun paikkaan rakentaminen voisi kaatua Museoviraston lausuntoon, joka jouduttaisiin joka tapauksessa pyytämään. Lisäksi rakennuspaikka sijaitsee luonnontilaisessa metsässä jyrkällä kalliopohjaisella rinteellä, johon jouduttaisiin tekemään tie ja todennäköisesti myös suorittamaan räjäytystöitä. Niinpä vaikutukset luonnonarvoihin olisivat paljon suuremmat kuin suunnitelmamme rakentaa tontti paikalle, johon jo johtaa valmis tie ja jossa on jo valmis aukio.

Lopuksi vielä haluamme nostaa esiin sen, että aloimme suunnitella uuden mökin rakentamista jo kymmenisen vuotta sitten, joka oli tärkeä syy tontin lohkomiselle tällöin. Pitkään kestänyt kaavamuu-
tos on jo merkittävästi viivästyttänyt suunnitelmaamme investoida meille tärkeälle paikalle, jolla on

toiselle meistä myös sukuhistoriallista arvoa: paikalla on aiemmin sijainnut Kipparin suvun rakennuksia ja toimintoja. Virolahti ei ole meille pelkkä vapaa-ajan kohde vaan paikka, johon olemme sitoutuneet sekä emotionaalisesti että taloudellisesti. Haluamme kehittää kiinteistöämme tavalla, joka tukee kunnan elinvoimaa ja on sopusoinnussa alueen luonto- ja kulttuuriarvojen kanssa. Rakennuspaikan siirron hyväksyminen mahdollistaisi hankkeen toteuttamisen, jolla olisi myös myönteisiä paikallistaloudellisia vaikutuksia rakennusvaiheessa ja pitkällä aikavälillä kiinteistöverotuksen kautta.

Esitämme, että päätetään seuraavasti:

28 935-426-5-214 RA-rakennuspaikan siirto tontin eteläosaan siten, että rakennus sijaitsee vähintään 30m luonnonsuojelulain 29 §:n mukaisesta alueesta.

Huom. Jos katsotaan tarpeelliseksi nostaa etäisyyttä 30 metristä niin tämä on siis meille ok.

Toivomme, että asiaa voidaan tarvittaessa käsitellä vuoropuhelussa ennen lopullista ratkaisua, jotta mahdolliset epäselvyydet voidaan yhdessä ratkaista.

Kuva 1. Ilmakuva, lähde Google maps 10.1.2026



Hei,

jos uudisrakennus tulee luontotyyppirajauksen ulkopuolelle, niin rakentamiselle ei suojelupäätöksen johdosta ole esteitä. Itse hiekkarannalla rajauksen sisällä tehtäviin toimenpiteisiin, kuten esimerkiksi laiturin rakentamiseen, rannan ruoppaamiseen tai hiekkarannan kasvillisuuden poistamiseen tulee hakea ELY:stä poikkeuslupaa.

Hiekkarannan aluetta voidaan tarvittaessa myös hoitaa ELY-keskuksen hyväksymällä tavalla luvanvaraisesti esimerkiksi poistamalla kurturuusuja ja tarvittaessa rannalle ajautuvaa levämassaa, roskia ja tukkeja.

Valmistelen rajauspäätöstä kevään aikana ja lähetän teille vielä virallisen kuulemiskirjeen. Jos haluatte, niin voimme tehdä myös yhdessä maastokäynnin kohteelle kevään aikana.

Yt. Tiina Lecklin

Lähetetty: Markus Perola <markus.perola@fimnet.fi>

Lähetetty: maanantai 3. maaliskuuta 2025 6.19

Vastaanottaja: Lecklin Tiina (ELY) <tiina.lecklin@ely-keskus.fi>

Kopio: virpi.perola <virpi.perola@fimnet.fi>

Aihe: Vähä-Harvajanniemen hiekkaranta

Hei,

sain kirjeen jossa ilmoitettiin mökkirantamme (Rivendell 935-426-5-214) mahdollisesta luonnonsuojelupäätöksestä. Kiitos ilmoituksesta.

Olemme suunnitelleet rakentavamme tontilleme uuden mökin, tontilla on vielä rakennusoikeutta yhdelle rakennukselle. Tämä mökki tulisi tontin eteläpään poukamaan, kunnan rakennusjärjestyksen mukaisen etäisyyden päästä rannasta, kangasmetsän alueelle.

Kysyisin, että vaikuttaako tämä suojelupäätös mökin rakentamiseemme esim anoessamme rakennuslupaa tai muuten? Rannalle emme ole suunnitelleet minkäänlaisia rakennelmia.

YT Markus Perola p. 0400807367 tai tämä sähköposti

Vastine: Siirretään rakennuspaikka maanomistajan toivomaan paikkaan ja rajataan se sl-1-alueen ulkopuolelle.

5 Muistutus (Juha Tahko)

935-402-6-144: Mitä muutos luonnoksen ja ehdotuksen välillä tarkoittaa? Tarkalleen ottaen mitä aluetta merkintä koskee?

Vastine: Kaavaehdotuksen merkintä RA-4/2/150, koskee tuossa kohtaa kiinteistöjä 935-426-6-144 ja 935-426-6-145. Näiden kiinteistöjen rakennusoikeus on kaavaehdotuksen mukaisesti 150 k-m2 per kiinteistö eli yhteensä 300 k-m2. Luonnokseen verrattuna rakennusoikeutta on nostettu (250-> 300) ja se on jaettu tasan aluevaraukseen kuuluvien tilojen kesken.

6 Muistutus (Juha-Pekka Tompuri)

Muutoksen alaisella, oikeusvaikutteisella, osayleiskaava-alueella sijaitsee jo rakennettu kiinteistö, 935-430-2-165, Mäntymäki, Osoitteessa Hurpuntie 230, 49900 Virolahti.

Kiinteistön pinta-ala on noin 2ha. Kiinteistö on hankittu sekä asumista että elinkeinon harjoittamista palvelevaksi rakennuspaikaksi.

Alueidenkäyttölain mukaan "Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa."

Kiinteistöä koskeva, oikeusvaikutteisen osayleiskaavan kaavamerkintä on aiemmin vahvistetussa kaavassa M. Kaavamääräyksen mukaan kyseinen merkintä oikeuttaa haja-asutustyyppiseen rakentamiseen eikä kaavamerkinnälle ole suoraan vahvistettua, sallittua rakennettavaa kerrosalaa vaan se on määräytynyt Virolahden kunnan rakennusjärjestyksen mukaan. Tällä hetkellä vahvistetun oikeusvaikutteisen merenranta-alueiden osayleiskaavan merkintä on kiinteistön koon perusteella antanut rakennusjärjestyksen laskentakaavan perusteella rakennuspaikan rakennusoikeudeksi 500 k-m².

Mikäli määräys jäisi ennalleen ja sitä peilattaisi uuteen, vastaavalla merkinnällä olevan kiinteistön laskentatapaan, olisi rakennusoikeus kaavan ja uuden rakennusjärjestyksen vahvistamisen jälkeen 750k-m².

Virolahden merenranta-alueiden osayleiskaavan ajantasaistamisessa kiinteistön merkinnäksi on kuitenkin laitettu 1 A, jolloin määräys vahvistettaessa määrittäisi kiinteistön rakennusoikeudeksi vain 350k-m².

Toteutuessaan, kaavamerkinnän muutos pienentäisi kiinteistön rakennusoikeutta huomattavasti, eikä sitä jo rakennetun ympäristön kerrosalalaskeman mukaan olisi jäljellä kuin 48k-m² aiemman 198m²:n sijasta (päivitetyllä rakennusjärjestyksellä jäljellä olisi jopa 448m²).

Kiinteistön omistaja harjoittaa kuitenkin maa- ja metsätaloutta (omistaa kunnan alueella sekä viljeltävää peltoalaa että metsää) sekä maatalouteen liittyvää yritystoimintaa, eikä hänellä ole muita, toimintansa tueksi sopivia rakennuspaikkoja kuin tämä, oikeusvaikutteisen osayleiskaavan-alueelle sijoittuva kiinteistö. Tämän vuoksi, toimintaa tukeva rakentaminen tulee mahdollistaa myös jatkossa, koska kiinteistön koko mahdollistaa määräysten mukaisen lisärakentamisen suuremmassa mittakaavassa kuin 48k-m². Lisäksi nykyisen, suunnitellun kaavamerkinnän vahvistaminen, heikentäisi kiinteistön jälleenmyyntiarvoa olennaisesti runsaalla rakennusoikeuden menetyksellä.

Jotta kiinteistön omistajan edut eivät oleellisesti heikkenisi, kiinteistön omistajan näkökulmasta katsottuna, osayleiskaavan päivityksessä kaavamerkintä AM (Maatilojen talousalue), säilyttäisi rakennusoikeutta tarkasteltaessa kiinteistön oikeudet ja sen arvon ennallaan, aiheuttamatta haittaa kiinteistön omistajalle. Kaavamääräyksessä mainitut edellytykset täyttyvät kiinteistön omistajan tämän hetkisen toiminnan harjoittamisen myötä, jolloin kyseinen kaavamerkitä on perusteltu ja täten esitetään kaavoittajalle kyseisen kiinteistön osalta vaihdettavaksi merkintä 1 A merkitään AM.

Vastine: Muutetaan merkintä maatilan talouskeskukseksi (AM).

7 Muistutus (Tomi Tuominen)

Asiani koskee Harvajanniemessä olevaa tilaa 935-426-13-43 Tuomisenmäki.

Pyydän teitä tarkastelemaan yhdenvertaisuusperiaatteen toteutumisen koskien kiinteistöä 935-426-13-43 Tuomisenmäki Suomenlahteen rajoittuvalla ranta-alueella (kuvat). Kaavamerkinnät tulisi olla vastaavanlaiset naapuritonttien merkintöjen kanssa koskien omarantaisten loma-asuntojen rakennusoikeutta.

Lisäksi, olen valmis lunastamaan ranta-alueella olevan vesijättöalueen, jota voidaan tarkoituksenmukaisesti käyttää vain kiinteistön yhteydessä.

Vastine: Tila 935-426-13-43 on kuuluu emätilaan, johon kuuluu tiloja Harvajanniemen pohjois- ja etelärannoilla. Emätilan rannat ovat lähes täyteen rakentuneita. Emätila on käyttänyt rakennusoikeutensa eikä uusia rakennuspaikkoja voida osoittaa vaarantamatta maanomistajien tasapuolista kohtelua.

8 Muistutus (Timo Ylitalo)

Loma ja Rakennusoikeuksien päivitykseen. Kysyisin voimmeko saada rakennusoikeutta omistamalle tontille Santasaassa. Tontin koko on 2,4 ha ja siinä on hiekka rantaa noin sata metriä, jalas mökkejä ja liiteri ja laituri. Nämä olivat jo silloin valmiina kun ostimme paikan 2018. Tilan kiinteistötunnus ; 935-407-1-116 Hietaniemi. Tuntuisi oikeuden mukaiselta jos naapurit saavat lisää rakennusoikeutta niin kyllä meidänkin sitä oikeutta pitäisi saada.

*Vastine: Tila 935-407-1-116 kuuluu samaan emätilaan viereisten tilojen 935-407-1-192, 935-407-1-191, 935-407-1-190, 935-407-1-115, 935-407-1-105, 935-407-1-106 ja 935-407-1-107 kanssa. Emätilalla on rantaviivaa noin 1 kilometri ja se kuuluu mitoituksellisesti sisäsaaristovyöhykkeeseen: 6 rakennuspaikkaa /muunnettu rantaviivakilometri. Emätilalla on 6 käytettyä rakennusoikeutta, joten tilalle 935-407-1-116 ei voida osoittaa uutta rakennuspaikkaa vaarantamatta maanomistajien tasa-
puolista kohtelua.*

9 Muistutus (Elisa Ahlberg)

Kaavaselostuksen (26.11.2025) mukaan Virolahden merenranta-alueiden osayleiskaavan ajantasaistuksen tavoitteena on muun muassa oikaista kaavassa havaitut virheellisuudet, päivittää kaavaan myönnetyt poikkeamat sekä selvittää mahdollisuus nostaa loma- ja asuinrakennuspaikkojen rakennusoikeutta. Lisäksi kaavatyön yhteydessä kerrotaan kartoitettavan ja pyrittävän toteuttamaan maanomistajien muutostoiveita sekä tarvittaessa tarkastettavan tilakohtaisia mitoituksia.

Edellä mainittuihin tavoitteisiin viitaten esitämme, että omistamamme kiinteistön 935-402-2-111 kohdalla kaavassa osoitettu yhteisranta (RA-2/2-3/200) muutetaan omarantaisiksi kiinteistöiksi. Nykyinen yhteisrantamerkintä perustuu tilanteeseen, jossa kyseiset kiinteistöt (2-111 sekä 2-122) olivat aiemmin saman maanomistajan omistuksessa. Maanomistussuhteet ovat sittemmin muuttuneet, eikä yhteisrantaratkaisu enää vastaa nykyistä kiinteistöjakoa eikä maanomistajien tosiasiallista käyttö- ja hallintatilannetta.

Lisäksi esitämme, että kiinteistömme rakennusoikeutta lisätään. Yhteisrantaisten kiinteistöjen yhteenlaskettu rakennusoikeus on kaavassa tällä hetkellä 200 k-m², josta rakennusoikeus on tosiasiallisesti jakautunut siten, että kiinteistöllä 935-402-2-111 rakennusoikeutta on 50 k-m² ja kiinteistöllä 935-402-2-122 150 k-m². Esitämme, että kiinteistön 935-402-2-111 rakennusoikeus nostetaan vähintään 100 k-m², ja mikäli mahdollista, 200 k-m². Kiinteistön pinta-ala ylittää selvästi rakennuspaikalle asetetun vähimmäiskoon (>2 000 m², lisämääräys 1 §) sekä rantaviiva uusilta rakennuspaikoilta vaadittavan rantaviivan vähimmäispituuden (>65 m, lisämääräys 3 § 4 mom.)

Kiinteistöjen muuttaminen omarantaisiksi sekä rakennusoikeuden lisääminen ovat linjassa kaavan ajantasaistamisen yhteydessä muiden maanomistajien hyväksi tehtyjen muutosten kanssa. Kaavaselostuksen mukaan ajantasaistamisen yhteydessä kaavassa on muun muassa nostettu lomarakennuspaikkojen rakennusoikeutta 150 k-m² -> 200 k-m², lisätty saunojen rakennusoikeutta 20 k-m² -> 30 k-m² ja vierasmajojen rakennusoikeutta 30 k-m² -> 40 k-m², muutettu yhteisrantaisten loma-asuntojen RA-2-alueita omarantaisiksi rakennuspaikoiksi toteutunut tilanne huomioiden sekä nostettu RA-2- ja RA-4-alueiden rakennusoikeutta 50 k-m².

Katsomme, että muistutuksessa esitetyt muutokset vastaavat siten kaavatyön keskeisiä tavoitteita ja edistävät maanomistajien yhdenvertaista kohtelua, eikä esitetyistä muutoksista aiheudu haitallisia vaikutuksia ympäristöön, maisemaan tai alueen muuhun maankäyttöön. Pyydämme, että edellä esitetyt näkökohdat otetaan huomioon kaavan jatkovalmistelussa.

Vastine: Muutetaan kiinteistön 935-402-2-111 merkintä RA-4/1/100 ja 935-402-2-122 RA-4/1/150.

10 Muistutus (Timo Ahlberg)

Kiinteistö, jota anomus koskee: Kiinteistötunnus: 935-402-0003-0025

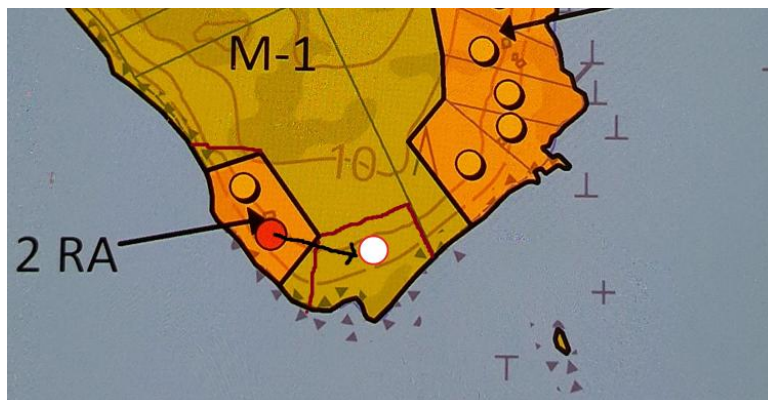
Anomuksen kohde ja perustelut

Pyydän, että yllä mainitulle kiinteistölle laaditaan ja hyväksytään ranta-asemakaavan muutos seuraavien ehtojen mukaan:

1. Kiinteistöllä olevan rakentamattoman rakennuspaikan siirto rakennettavuudeltaan parempaan paikkaan siten, että tontin pinta-alaksi tulee 6000 m² ja rantaviivan pituudeksi tulee 200 m
2. Kiinteistöllä olevan rakennetun rakennuspaikan muutos siten, että tontin pinta-alaksi tulee 6000 m² ja rantaviivan pituudeksi tulee 200 m.

Perustelut muutostarpeelle

- Sukupolvenvaihdoksen yhteydessä on mahdollisesti tarvetta rakentamattoman rakennuspaikan käyttöönotolle. Nykyiseen kaavaan merkitty rakennuspaikka uudelle rakennukselle ei ole rakennettavuudeltaan sovelias. Alue on kivinen, ja myös ranta on jyrkkä ja kivinen. Veneelle olisi vaikeaa saada paikkaa. Anomuksessa ehdotettu uusi paikka saaren eteläkärjessä sen sijaan on sovelias. Rakennuspohjaksi löytyy maastoa, jossa on vain vähän kiviä ja siellä on myös luontainen pieni lahdelma venepaikaksi.
- Sukupolvenvaihdoksen myötä myös rakennetun rakennuspaikan käyttötarve lisääntyy. Suurempi tontin koko mahdollistaa tontin monipuolisen ja joustavan käytön.
- Kaikki tuleva rakentaminen tehdään alueen arvokkaita luonto- ja maisema-arvoja kunnioittaen.
- Ehdotetulla muutoksella ei ole vaikutuksia naapuritontteihin, koska kaikki muutokset koskevat omistamaani kiinteistöä.
- Muutos ei ole ristiriidassa alkuperäisen kaavan kanssa ja päivittää sen hyvin voimassa olevan lain-säädännön mukaiseksi.
- Muutos tulee helpottamaan tulevaisuudessa rakennusvalvonnan ja muiden viranomaisten tehtäviä omistamassani kiinteistössä.



Vastine: Rakennuspaikkoja voidaan laajentaa, mutta rakentumatonta rakennuspaikkaa ei voida siirtää kokonaan erilleen olevasta rakennuspaikasta.

11 Muistutus (Timo Ahlberg)

Kiinteistö, jota anomus koskee: Kiinteistötunnus: 935-402-0004-0000

Anomuksen kohde ja perustelut

Pyydän, että yllä mainitulle kiinteistölle laaditaan ja hyväksytään **ranta-asemakaavan muutos** seuraavin tavoittein:

1. Koko Kauholmin saaren yhteisrantaan rantakaava (RA-2/8/500) muutetaan omarantaisiksi tonteiksi (8 RA/500) siten, että

- jokaisen tontin pinta-alaksi tulee 7500 m²
- jokaisen tontin rantaviivasta tulee vähintään 200 m

Perustelut muutostarpeelle

- Mökit ovat olleet vuosikymmeniä maatilamatkailu käytössä. Sukupolvenvaihdoksenyhteydessä kiinteistöjen käyttötarkoitus tulee muuttumaan. Nykyinen kaavamuoto vaikeuttaa kiinteistöjen ja tonttien joustavaa käyttöä.
- Ehdotetulla kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia naapuritontteihin, koska koko saari on omistuksessani.
- Mökit sijaitsevat saarella lomittain, joten kaikille mökeille jää noin 200 m rantaviiva.
- Nykyinen saaren kokonaisrakennusala on 360 m². Päivitetyssä kaavassa kokonaisrakennusala on nostettu 500 neliöön, joka mahdollistaa lisärakentamista tarpeen mukaan (makuuaitta, rantasauna).
- Muutos ei ole ristiriidassa alkuperäisen kaavan kanssa ja päivittää sen hyvin voimassa olevan lainsäädännön mukaiseksi.
- Muutos tulee helpottamaan rakennusvalvonnan ja muiden viranomaisten tehtäviä tulevaisuudessa Kauholmin saaren kohdalla.

Vastine: Kiinteistö 935-402-4-0 on oma emätilansa. Kauholmi saaren pinta-ala on noin 8 ha, joten sen pinta-alaperusteinen rakennusoikeus on enintään 4 omarantaista rakennuspaikkaa. Alueelle on toteutunut selvästi enemmän rakentamista matkailupalvelutarkoitukseen, joten kaavaa ei voida muuttaa ylittämättä mitoitus- ja vaarantamatta maanomistajien tasapuolista kohtelua.

12 Muistutus (Jyrki Haikonen)

Tila 935-426-2-118

Muutosesitys

Esitämme, että rantayleiskaavan kaavaehdotuksessa tilaa 935-426-2-118 Harvanniemen itärannalla koskeva kaavamerkintä RA-4/2/100 muutetaan muotoon RA-4/2/125. Tämä muutos nostaisi kyseisen tilan kummankin lomarakennuspaikan rakennusoikeuden 100:sta 125 k-m²:iin.

Perustelut

1. Naapurialueiden rakennusoikeudet: Harvajanniemen lähialueilla on useita lomarakennuspaikkoja, joille kaavaehdotuksessa on osoitettu suurempi rakennusoikeus lähes vastaavalla rantaviivalla. Esimerkiksi naapuritilan 935-426-2-135 merkintä on muutettu RA-2/2-3/200:sta merkintään RA-4/2/125, ja naapuritilan 935-426-2-137 merkintä on 1 RA, eli rakennusoikeutta on 200 k-m² yhdellä rakennuspaikalla.

Lisäksi kartta-aineistossa lähialueella esiintyy useissa kohdissa 1RA -rakennuspaikkoja (200 k-m²/rakennuspaikka) sekä kahden rakennuspaikan kokonaisuuksia tasolla RA-4/2/125 (yhteensä 250 k-m²). Näihin verrattuna tilalle 935-426-2-118 esitetty taso RA-4/2/100 (100 k-m²/rakennuspaikka) jää selvästi matalammaksi. Tasapuolisen kohtelun vuoksi tilan 935-426-2-118 rakennusoikeuden tulisi olla vähintään 125 k-m² per rakennuspaikka.

2. Olemassa oleva rakennustilanne ja rakentamisolosuhteet: Tilalla 935-426-2-118 on Harvajanniemellä kaksi toteutunutta loma-asuntoa (rakennusajankohdat: 1960- luku ja 2012-luvun alku). Aiemmassa kaavassa tilalle oli osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 150 k-m² (kaavamerkintä RA-2/1-2/150), joka oli mahdollista jakaa kahden loma- asunnon kesken. Kaavaehdotuksessa tilalle on nyt osoitettu kaksi erillistä rakennuspaikkaa, kummallekin 100 k-m². Nostamalla rakennusoikeus 125 k-m²:iin per rakennuspaikka varmistetaan, että molemmilla olemassa olevilla loma- asunnoilla on riittävä rakennusoikeus mm. tarvittavia varasto- ja saunatiloja varten. Tilan ranta-alueen rakennusolosuhteet tukevat rakennusoikeuden tarkistamista: tontin maaperä on hiekkapohjainen ja tasainen, ja rantaviiva on loivasti kaartuva, mikä mahdollistaa rakennusten tehokkaan ja maisemaan sopeutuvan sijoittelun kahdelle rakennuspaikalle. Vaikka varsinainen rakennusalue ei ulotu takana olevaan metsäalueeseen (M-1), kyseinen alue on osa samaa kiinteistöä. Se tarjoaa tontille lisää tilaa ja väljyyttä esimerkiksi varastojen, näkösuojan ja piharatkaisujen kannalta.

3. Kaavan tavoitteet ja toteutunut käyttötilanne: Kaavaselostuksen mukaan rantayleiskaavaa ajantasaistettaessa on pyritty korjaamaan vanhan kaavan puutteita ja selvitetty mahdollisuus tarkistaa loma- ja asuinrakennuspaikkojen rakennusoikeuksia. Esitetty muutos RA-4/2/100 → RA-4/2/125 on tämän tavoitteen mukainen ja saattaa tilan rakennusoikeuden lähemmäs lähialueella käytössä olevia mitoitustasoja. Pidämme kaavaehdotuksen ratkaisua, jossa tilalle osoitetaan kaksi erillistä rakennuspaikkaa, kokonaisuutena tarkoituksenmukaisena ja selkeänä.

Tilamme eteläisen puolen rakennuspaikan loma-asunto on toteutettu poikani Marko Haikosen ja ja hänen puolisonsa Anni Lassilan vuokraamalle määrälalle, ja vuokrasopimuksessa rakentamisoikeus on sidottu 50 k-m²:iin (noin kolmasosa nykyisestä rakennusoikeudesta). Tilan rakennusoikeuden käytöstä on sovittu siten, että jäljelle jäävä osuus (noin 2/3) on tarkoitettu pohjoisen rakennuspaikan käyttöön.

Rakennusoikeuden korottaminen tasolle RA-4/2/125 tukisi siten myös toteutuneen rakennustilanteen tarkoituksenmukaista täydentämistä kummallakin rakennuspaikalla (sauna- ja varastotila sekä loma-asunnon laajennus).

Yhteenvedona toteamme, että tilan 935-426-2-118 kaavamerkinnän muuttaminen Harvajanniemellä muotoon RA-4/2/125 on perusteltu sekä naapuruusperiaatteen, olemassa olevan rakennetun tilanteen, että kaavan omien tavoitteiden ja periaatteiden valossa.

Pyydämme, että tämä mielipide ja siinä esitetyt perustelut huomioidaan rantayleiskaavan kaavaehdotuksen jatkovalmistelussa.

Muistutuksen täydennys 9.2.2026:

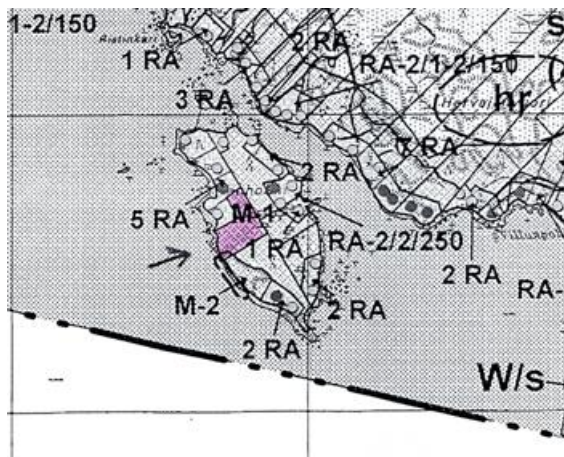
Lähetin jo aiemmin mielipiteen Virolahden merenranta-alueiden rantayleiskaavan ehdotuksesta kohdallamme. Täydennän sitä hieman vielä. On syytä saattaa oheinen näkökohta kunnassa tiedoksi, tämä ehkä vielä enemmän Klamila-asiaa. Kyse on Virolahden edellisestä eli vuoden 1998 ranta-alueiden osayleiskaavasta. Siinä minun ja sisarentyttäreni omistama noin 1,5 hehtaarin ranta-alue (Lamaskalio 2:117) Hanholmin saarella jäi kokonaan ilman rakennuspaikkaa. Kohde nimettiin kaavassa yleishyödylliseksi virkistysalueeksi eli M-1 -alueeksi.

Kuten oheisesta kartasta näkyy, kyseinen ”potentiaalinen kesämökkkitonttimme” on Hanholmin rakennuspaikkojen mittakaavassa isohko ja menetyksemme oli sen mukainen. Tosin kannoimme kortemme kekon Virolahden virkistysalueiden hyväksi. - Olen näin hyödyttänyt Virolahden kuntaa jo aiemmin, ei kovin kauan sitten, virkistysalueeksi varatun rakentamattoman merenranta-alueen verran.

Nykyinen rantakaavaesitys on toki eri asia, aika on eri ja ymmärrän, ettei tapausten välille voi vetää yhtäläisyysmerkkejä.

Silti mainittu liki 1,5 hehtaaria on pysyvä luovutus yleiseen käyttöön, siis merenrantakaavan muodossa ikuinen, vaikka omistus säilyykin meillä. Meillä on kolme lasta ja kahdeksan lastenlasta. He kaikki pitävät Harvajaa Hellitökseniemeä rakkaana kesälomapaikkanaan. Viime aikojen kehitys tässä joukossa kertoo, että on myös tulevia perheitä. Olemme isolla joukolla pelkästään jo sukuhistoriallisista syistä sitoutuneet Virolahden ja Klamilan etujen pitkäaikaiseen edistämiseen. - Muuten, mitä Harvajaan tulee, isoisäni isoisä Kustaa Klami haki jo 1800-luvulla Harvajalta rakennuspuita tarpeisiinsa.

Toivon edellä olevan antavan vähän laajempaa taustaa nykyisen kaavan muutosesitykselleni.



Vastine: Alueen rakennusoikeutta on nostettu 50 k-m2:llä samaan tapaan kuin muillakin RA-2 ja RA-4 merkintöjen alueilla. Alueelle ei voida antaa lisärakennusoikeutta vaarantamatta maanomistajien tasapuolista kohtelua. Alueelle osoitettu rakennusoikeus 200 k-m2 on jaettu tasan kahden omarantaiseksi osoitetun rakennuspaikan kesken.

13 Muistutus (Janne Hietula)

Omistamani tilan Peltola 2:72 Kuppari saaren puolikkaaseen on merkitty 2 rakennus oikeutta Oikeuksia on ollut ennen 3. Saaren toisella puolella on 4 mökkiä, joten tilanne ei mielestäni ole tasavertainen Viereisellä Yksipuinen saarella ei minulla ole yhtään rakennus oikeutta. Mielestäni minulle kuuluu Kuppariin ainakin 3 rakennus oikeutta.

Vastine: Lisätään alueelle voimassa olevan kaavan mukainen rakennuspaikka ja muutetaan alueen merkintä muotoon RA-4/3/84, jolloin alueelle saa muodostaa kolme omarantaista rakennuspaikkaa, joista kunkin rakennusoikeus on 84 k-m2.

14 Muistutus (Ella Joukainen)

Haluaisin hakea muutosta omistamaani vapaa-ajan kiinteistön muuttamista vakituiseksi asuinrakennuspaikaksi. Tällä hetkellä tontilla sijaitsee v. 2017 valmistunut vapaa-ajan rakennus ja saunamökki. Tontti on jaettu puoliksi 24.7.2014 tehdyllä hallinnanjakosopimuksella. Kiinteistötunnus 935-402-2-113.

Vastine: Alueen lähistöllä ei ole olevaa vakituista asutusta tai infrastruktuuria, joka tukisi alueen muuttamista vakituiseen asuinkäyttöön. Käyttötarkoituksen muutosta ei voida tehdä.

15 Muistutus (Reiska Järvenkylä)

Rantakaava-alue ulottuu melko kauas rannasta ja sisältää tuhansia hehtaareita metsämaata. M-alueilla metsätaloutta on saanut harjoittaa metsälain ja metsänhoidon suositusten mukaisesti. Lähempänä rantaa sijaitsevilla, mutta paikoin puolen kilometrin päähän rannasta ulottuvilla M-1 alueilla on kunnassa vaadittu kaavan vuoksi maisematyölupaa. Kaavassa lupavaatimusta ei ole selkeästi sanottu, on vain seuraava teksti.

Maiseman ja metsänhoito

Maisemaa tulee käsitellä siten, että vesistöistä käsin katsottuna maiseman peruspiirteet eivät oleellisesti muutu. Varsinkin laivaväylän tuntumassa tulee kiinnittää erityistä huomiota maisema-arvoihin. Metsänhoidossa noudatetaan metsänhoitosuosituksia sekä metsälakia.

SL-, VR-, VR-1, VP-1 ja M-1 alueilla sekä km-vyöhykkeillä tulee erityisesti ottaa huomioon alueen maisema-arvot. MT-alueilla peltoviljelyä, nurmetusta tai muuta vastaavaa maanpinnan käsittelyä ei saa ulottaa 10 metriä lähemmäksi rantaviivaa. Rantavyöhykkeelle on varmistettava riittävän suoja-vyöhykkeen muodostaminen.

On epäselvää mihin kaikkiin metsänhoito-, ja hakkuutöihin lupaa tarvitaan. Luvan hakemisesta tulee kustannuksia ja aikaa kuluu luvan käsittelyssä ja lehti- ilmoituskuulemisessa. Lupaa on haettu varmuuden vuoksi myös taimikonhoitoihin ja istutuksiinkin, tämä lienee turhaa. Raivauksia ja harvennuksia jääkin epätietoisuuden vuoksi tekemättä ja metsänhoidon tila heikkenee. Vaikka lupa olisi haettu, se joudutaan kuitenkin uusimaan taas kolmen vuoden kuluttua.

Koska nykyinen metsälaki rajoittaa tehokkaasti rantavyöhykkeiden hakkuita, näen maisematyöluvan vaatimisen metsätalousalueelta tarpeettomana byrokratiana. Jos kunta kuitenkin haluaa rajoittaa voimakkaimpia maisemaan vaikuttavia hakkuita, ehdotan asian selkeyttämiseksi kaavan tekstiin lisäystä: Kunnasta tulee hakea maisematyölupaa M-1 alueella tehtäviin avohakkuihin. SL-, VR-, VR-1 ja VP-1 alueilla tulee hakea maisematyölupaa metsänhakkuihin ja maanpintaa muokkaaviin toimenpiteisiin.

Vastine: Rakentamislain 53 §:n mukaisesti yleiskaavan M- ja M-1-alueilla ei tarvita maisematyölupaa puiden kaatamiseen. Kuitenkin alueella voimassa olevien ranta-asemakaavoitettujen alueiden osalta (kaava hyväksytty ennen vuotta 2017) maisematyölupavelvoite on automaattisesti olemassa lainsäädännöstä johtuen, eikä tätä voida yleiskaavalla poistaa.

16 Muistutus (Jarmo Lautala)

Vireillä olevaan merenranta-alueiden osayleiskaavan ajantasaistukseen esitän / vaadin seuraavaa korjausta:

Taustaa:

Olen rakentanut kesämökin Lehtisen saareen 1999 ja silloin rakennuspaikan numero oli 935-425-1-68 (Hanskintie Lehtinen 1). Rakennuspaikka oli isältäni Jouko Lautalalta vuokrattu määräala.

Rakennusvaiheessa kaavassa oli merkintä RA 2 ja ymmärsimme alueella on kaksi rakennuspaikkaa. Vuosia myöhemmin kävin Virolahden kunnan kaavoituksessa katselemassa asioita ja tuli ilmi, että jossain vaiheessa RA 2 merkintä on poistunut kuten yksi rakennuspaikkakin.

Tämän hetken tilanne on, että omistan kiinteistön Lautala 935-425-0001-0162, osuus 1 /1 ja pinta-ala 27 426 m².

Vaadin, että kaavoituksesta vuosien varrella poistunut yksi rakennuspaikka lisätään nykyiseen kiinteistöni niinkuin se on alunperin ollut. Mielestäni se olisi oikeus ja kohtuus.

Vastine: Alueelle on alkuperäisessä rantayleiskaavassa osoitettu 150 k-m² 1-2 yhteisranta-alueelle rakennuspaikalle. Voimassa olevassa kaavassa (kaavamuutos 2017) alue on muutettu yhdeksi lomarakennuspaikaksi RA huomioiden alueelle toteutunut rakentamistilanne. Tilan käytetty rakennusoikeus olevalla rakennuspaikalla on noin 120 k-m². Voimassa olevan kaavan mukaista rakennusoikeutta olisi siten jäljellä vain noin 30 k-m², joten ei ole perusteita muuttaa kaavamerkintää.

17 Muistutus (Esa Lempiäinen)

Meillä on kesämökki Virolahdella. Kiinteistötunnus on 935-425-8-0. Tontin pinta-ala on 9 590 m².

Nykyinen mökki on rakennettu 1960-luvulla, ja se soveltuu ainoastaan kesäkäyttöön. Onko rakennusoikeutta mahdollista lisätä siten, että tontille voisi rakentaa talviasuttavan mökin?

Tontti on iso, joten uuden rakennuksen sijoittaminen sinne on onnistuu hyvin. Naapuritontit on rakennettu huomattavasti tehokkaammin.

Olemme jäämässä eläkkeelle lähivuosina, joten haluaisimme tulevaisuudessa viettää Virolahdella enemmän aikaa myös talvikaudella. Meillä on myös kolme lasta, jotka kaikki viihtyvät Virolahdella, joten senkin takia lisätilan rakentaminen olisi tarpeen.

Vastine: Kaavamääräysten mukaisesti lomarakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 200 k-m². Rakennusoikeutta on nostettu kaikilla lomarakennuspaikoilla kaava-alueella. Tilalla on käytettyä rakennusoikeutta noin 90 m² eli rakennusoikeutta on vielä käyttämättä. Yhdelle rakennuspaikalla ei kuitenkaan kaavassa sallita kuin yhden loma-asunnon rakentaminen.

18 Muistutus (Paula Okkonen)

Pyydän kohteliaimmin päivittämään, ajantasaistamaan ja oikeudenmukaistamaan ko. yleiskaavaa koskien omistamiani tiloja Ojala 1:136 ja Vanha Marinki 1:55.

Tilallani on ollut rantaviivaa alun perin n. 400 metriä. Perinnönjaossa on Maringinlahden rannalla sijaitseva ranta-alue jaettu kolmeen osaan: kaksi isäni sisarille ja yksi minulle. Yllättäen omalle tontilleni, johon kuuluu myös metsäpalsta, ei pettymyksekseni saanutkaan rakentaa. Viittaan kohtuuttomuuspykälään, jossa tuodaan ilmi, että mitoitusperusteista voidaan poiketa myös korottavana, mikäli mitoitus johtaa ilmeiseen kohtuuttomuuteen. Mielestäni juuri tästä on kysymys kohdallani, ja todettakoon vielä, että kyseinen ranta on ainut omistamani ranta-alue. Viereisille tonteille on jo valmiina tie ja sähkölinja.

Toivomukseni on, että aiemmin vahvistettua rantakaavaa voidaan muuttaa ylläolevilla perusteilla ja näin myöntää rakentamisoikeus Maringinlahden rannalla olevalle tontilleni. Tilani pinta-ala siis muodostuu Ojala 1:36 – tilasta, johon kuuluu nykyisin myös aiemmin yhteisomistuksessa olleet Ollilan ja Luttion lisäalueet. Olen ostanut 1.8.2014 tilojen 1:134 ja 1:135-osuudet yhteisestä vesijättöpalstasta 878:3. Lisäksi omistan Vanha Maringin 1:55.

Vastine: 935-425-1-136, 935-425-1-134 ja 935-425-1-135 kanssa. Emätilalla on rantaviivaa 0,398 km ja voimassa olevan kaavan mitoitusperiaatteiden mukaista muunnettua rantaviivaa (rakennettavuuskerroin Maringinlahdella 0,8) 0,286 km, jolloin laskennalliseksi rakennusoikeudeksi muodostuu $8 \cdot 0,286 = 2,29 \rightarrow 2$ rantarakennusoikeutta, jotka on käytetty tiloilla 1-134 ja 1-135. Tilalla 1-136 on myös käytetty rakennusoikeus Hanskinlahdella noin 50 metrin etäisyydellä rannasta.

Emätila on käyttänyt rakennusoikeutensa. Tilalle 935-425-1-136 ei voida osoittaa uutta rakennuspaikkaa vaarantamatta maanomistajien tasapuolista kohtelua.

19 Muistutus (Kimmo Päivärinta)

Kannatamme osayleiskaavaehdotuksessa esitettyä Souvion rakentamattomien osien säilyttämistä M-1 alueena, jolle ei saa muodostaa uusia rakennuspaikkoja.

Souviossa on mökkejä, saunoja ja talousrakennuksia jo noin kaksikymmentä. Läheinen Näästiön saari on tiheästi rakennettu, kuten myös lähialueen pienemmät saaret.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

20 Muistutus (Senaattikiinteistöt)

Suunnittelualueella sijaitsee Senaatti-kiinteistöjen omistajahallinnassa oleva Hurpun merivartio-asema, joka on Suomen sisäisestä turvallisuudesta vastaavan viranomaisen, Rajavartiolaitoksen, käytössä. Kohde on Suomenlahden turvallisuuden kannalta erittäin keskeinen ja strategisesti tärkeä.

Osayleiskaavaehdotuksessa merivartioston alue on osoitettu vesiliikenteen alueeksi (LV-1) sekä maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on retkeily- ja ulkoiluvarvoja sekä ympäristöarvoja (MU).

Merivartioaseman toiminnan kehittämismahdollisuuksien varmistamiseksi esitämme, että kiinteistö 935-430-2-192 osoitetaan koko laajuudeltaan erityisalueeksi, joka on osoitettu merivartioston käyttöön (esim. EMV tms.), ja jolla on sallittua toteuttaa toimintaa palvelevia rakennuksia, rakenteita ja laitteita.

Osayleiskaavaehdotuksessa nykyinen merivartion asemarakennus on tulkintamme mukaan osoitettu suojelumerkinnällä. Tarkempia perusteluja merkinnälle nähtävillä olevassa aineistossa ei ole esitetty, vaan merkinnät ovat selostuksen mukaan kopioitu voimassa olevasta yleiskaavasta. Asemarakennus on erittäin huonokuntoinen, eikä se vastaa ominaisuuksiltaan nykypäivän toiminnallisiin tarpeisiin. Käytännössä ko. rakennuksen saneeraaminen turvallisesti ja terveelliseksi ei ole tarkoituksenmukaista, koska se edellyttäisi rakennuksen kokonaan uudelleen rakentamista. Tällöinkään rakennuksen toiminallisuutta ei saataisi vastaamaan nykyisiin ja tuleviin tarpeisiin.

Edellä kirjoitetun perusteella esitämme, että osayleiskaavassa ei osoitettaisi suojelumerkintöjä merivartioaseman alueelle.

Vastine: Muutetaan koko kiinteistön 935-430-2-192 merkintä erityisalueeksi E määräyksellä: Alue on varattu Merivartioston käyttöön. Alueelle saa rakentaa merivartioston toimintaa palvelevia rakennuksia, rakenteita ja laitteita.

Asemarakennuksen merkintä ei ole suojelumerkintä, vaan kuvaa olevaa rakennusta E-v-alueella, mikä on ollut alueen merkintä voimassa olevassa yleiskaavassa. Poistetaan pistemerkintä alueelta.

21 Muistutus (Sydänkylän osakaskunta)

Yleistä:

Virolahdella on noin 1600 vapaa-ajan asuntoa, joista 1300 on rannalla.

Sydänkylä joka on maakirjakylä muodostuu viidestä osakylästä: Sydänkylä, Kouki, Klamila Skipparinkylä ja Malmila.

Sydänkylässä on kaavaehdotuksessa mantereella 237 rakennuspaikkaa ja neljässätoista saarella yhteensä 94 rakennuspaikkaa. Rakennuspaikkoja yhteensä 331 jotka muodostavat joka neljännen Virolahden rakennuspaikoista.

Perustelu:

Kaikkien Virolahden osakaskuntien edun mukaista on tässä Virolahden merenranta-alueiden oikeusvaikutteisessa osayleiskaavan ajantasaistuksessa linjata, mitä ja miten voidaan hyödyntää yksityisomistuksessa olevia vesijättömaita ja vesialueita.

Olen ollut yhteydessä Kalatalouden keskusliiton lakimieheen, maanomistajien arvointikeskukseen ja kiinteistölakimieheen Turussa ja kaikilta olen saanut saman vastauksen. Uusi rakentamislaki tulee voimaan 1.1.2026 ja sen jälkeen näistä asioista tulee säätää oikeusvaikutteisella rantakaavoituksella. Mikäli tähän nyt laadittavaan oikeusvaikutteiseen osayleiskaavaan ei tule säädöksiä, niin meno tulee vapaaksi rantojen edessä kuin myös rakentamattomien rantojen edustalla. Aiemmin vesijättöalueen ja rannan edustan asioita säädeltiin pääosin vesilailla, yhteisaluella, naapuruussudelailla ja kunnan rakennusjärjestyksellä.

Sydänkylän isojako on saanut lainvoiman 1859 jolloin tilojen ja osakaskunnan vesialueen raja on käyty. Maannousema on kohottanut maata 166 vuoden aikana noin 50 cm, jolloin on muodostunut osakaskunnan omistama vesijättömaa.

Sydänkylässä rantarakentamiskojojen edessä oleva vesijättömaan lunastuskorvaus on 8€/m² lunastuksia on ollut normaalisti 1-2 kpl vuodessa. Lunastamatta on n.90% vesijättöalueesta. Lunastusten perusteella laskien lunastamattomien vesijättöjen arvo Sydänkylässä on n. miljoona euroa. Vesijätön lunastus korvaukset on iso asia kaikille Virolahden rantakylille. Sydänkylässä ei ole osakkaille vuoden 1963 jälkeen jaettu rahaa, vaan rahat on käytetty kyläyhteisön hyväksi lahjoituksina.

Sydänkylän osakaskunnan kaavoituksen tarve

Osakaskunnan omistamille maille on tullut tarvetta osoittaa paikkoja retkeilylle. Kyläläisille ja 300 loma-asunnon käyttäjille, kalastajille, veneilijöille, melojille, sub lautailijoille ja linnuntarkkailijoille. LV-3 Retkisatama merkintä olisi hyvä. Tällöin alueelle voidaan sijoittaa retkeilyä varten tarvittavat rakenteet ja laitteet.

Paikka 1

Kuusiluoto pinta-ala noin 4500m². Sijaitsee Kuusiniemen päässä ja on perinteinen Sydänkylän asukkaiden nuotiopaikka. Kelviikissä veneitä pitävälle, sekä pyydysten selvimiseen ja kalojen perkaamiseen käytetty luoto.

Paikka 2

Kutuluoto mikä sijaitsee Klamilan lahdella Kujaholmin saaresta koiliseen. Kutuluoto on pinta-alaltaan n.2600m² ja on lähivirkistysalue Klamilassa asuville ja Klamilan kalasatamasta lähteville.

Paikka 3

Vepsunkaulanne

Virolahden puolta on käytetty aikoinaan kalaputkien ja pyyntivälineiden säilytykseen. Pinta-ala on n.4150m². Aluetta käytetään hailiverkkojen ravistelupaikkana, verkkojen ja hailien pesupaikkana sekä saaliin käsittelyyn. Soveltuu taimenen kalastukseen ja arktika muuton seuraamiseen yms.

Ainut osakaskunnan ulkomeren lähellä sijaitseva suojainen alue, mikä pitää jäädä paikallisten käyttöön.

Kaavoituksessa pitää noudattaa Kotka-Hamina seudun strategista yleiskaavaa, minkä Virolahti on hyväksynyt 20.09.2018. Kaava on laadittu oikeusvaikutteisena ja se on voimassa päällekkäin kuntien osayleiskaavojen kanssa. Tätä kaavoitusta tulee noudattaa eikä Natura 2000 aluetta tule ulottaa Sydänkylän osakaskunnan alueelle tässä kaavoituksessa.

Vastine: Natura-alueet on osoitettu voimassa olevien rajausten mukaisesti kaavakartalle. Kaavalla ei voida vaikuttaa Natura-alueiden rajauksiin. Vepsunkaula on osoitettu kaavakartalle valtion toimesta toteutettavana luonnonsuojelualueena (SL) ELY-keskuksen vaatimuksesta. Muut alueet on osoitettu metsätalousvaltaisiksi alueiksi, ja merkintä ei estä jokaisen oikeudella tehtävää virkistyskäyttöä

Vaatimukset huomioon otettavista asioista tässä kaavassa

1. Lainmuutoksen takia tähän kaavoitukseen tulee ottaa mukaan vesirajarakenteet.

- aallonmurtajien pituus, leveys, korkeus, virtausaukot ja luvitus
- osakaskunnan suostumus
- naapureiden kuuleminen
- aallonmurtajien lukumäärä
- vesilain 2 luvun 5§ mukainen yleiskäyttöoikeus laituriin. Onko kivinen aallonmurtajalaituri?
- määritellä kaavaan, mikä on laituri.
- laitureiden jako rakenteiden mukaan, kevyt laituri puretaan pois talveksi ja kiinteät laiturit joita ei pureta pois talveksi.
- rakentamislain mukainen luvan tarve laitureille, (rakennusjärjestys)
- ruoppausilmoituksen tarve, koska kiviä ja maa-ainesta otetaan koneellisesti osakaskunnan vesialueelta ja vesijättömaalta.
- kaivuumaisten läjityksen/ poisviennin ohjeistus
- rantaviivan muuttaminen ohjeistus
- naapurussuhdelain määräykset

2. Kiinteä laituri (aiemmin Virolahden kunnan rakennusjärjestyksessä)

- pituus alle 15m
- leveys alle 1,5m
- ei oleskelutiloja laiturilla

Rannan suuntainen laituri

- pituus 4m
- leveys 2,5m

Ponttoonilaituri (kevyt laituri)

- pituus 15m (huomioitava rannan olosuhteet mieluummin pitempi laituri kuin ruoppaus)
- leveys 2,5m

3. Muu vesirajaa muuttava tai siihen olennaisesti vaikuttava rakennelma

- kanavan kaivaminen vesijättömaalle ja omalle tontille
- rannan pengertäminen
- vesialueen täyttö

4. Venevajan rakentaminen tulee tehdä omalle maalle (rakennusjärjestyksessä)

- tällöin pitää lunastaa vesijättöalue
- lunastustoimituksessa rajat käydään naapuritiloja ja osakaskunnan vesialuetta vastaan.
- luvitettu venevaja tulee sallitulle paikalle.
- naapuruussuhdelain edellytykset täyttyvät
- kunnan ei tarvitse myöntää luvitusta toisen omistamalle maalle
- välttään rantariidoilta
- venevaja tulee olla perinteisen näköinen ja pääty kohtisuoraan rantaviivaa merelle päin.

Vettä kestävä, maisemaan sopiva, paikallaan pysyvä, veden nousun (+208cm) sietävä sekä myrskyjä ja ahtoja mahdollisemmin hyvin kestävä.

5. Saunarakennus

- alle 20 k-m²:n voidaan sallia entisen 2m korkeuteen kunhan sen rakenteet kestävät veden nousun
- etäisyys 15m rantaviivasta
- suuremman ja korkeamman rakennuspaikan vaativa 30k-m²:n suuruisen saunarakennuksen etäisyys rantaviivasta tulee olla 20m. Meren rannat ovat valtaosin loivia ja kivisiä ja harvapäisiä 15m päässä rantaviivasta.

Vastine: Kunta ei koe tarpeelliseksi ottaa kaavassa kantaa kyseisiin asioihin. Rakennusjärjestys ja vesilaki ohjaavat näitä riittävästi.

6. Rakennusoikeuden lisääminen tulee suhteuttaa rakennuspaikan kokoon.

- Pienille 2000m² tonteille mantereella ja pienille alle 10 ha saarille entinen 150k-m²:n Rakennusoikeutta pitää tasaisesti kasvattaa 3000k-m²:iin asti jolloin rakennusoikeus mantereella ja suurimmissa saarissa on 200k-m².

Vastine: Kaava-alueen pienimmissä saarissa on käytetty merkintää RA-1, jonka rakennuspaikkakohdainen rakennusoikeus on rajattu 75 k-m²:iin. Muilla RA-rakennuspaikoilla rakennusoikeus on 200 k-m². Ei tarvetta muuttaa kaavaa.

7. Uusi nykyaikainen 40k-m² vierasmaja on tarpeellinen monelle tontille, koska Virolahden rantojen rakennuskanta on vanhaa ja ilman mukavuuksia. Vierasmaja/ talousrakennus pitää sallia ilman mitään rakentamisen rajoituksia.

Ympärivuotinen käyttö lisääntyy ja rakennusta pidetään lämmitettynä ympäri vuoden, jopa mökille muuttamista vakituiseksi asukkaaksi harkitaan. Tästä näkökulmasta ja kunnan kokonaisedun kannalta vierasmaja/talousrakennus tulisi sallia suurempana. Esim. 60m² elementtitalot ovat tehokkaita pohja

ratkaisuja, joissa on kaikki perus mukavuudet, energia tehokkaita ja kustannusten kannalta kohtuullisia .

Vanha hatara pilareiden päälle tehty lähes purkukuntoinen mökki voi toimia vierasmajana siihen saakka kunnes vierasmajaan/taloussrakennukseen tehdään laajennus ja vanha puretaan pois.

Lisämääräysten 2§? Annetaan omistajille päätäntävalta miten kehittää omaa loma-asuntoa.

Vastine: Vierasmaja on taloussrakennus, jossa ei ole keittiötiloja eikä sauna, joten sen rakennusoikeuden rajaaminen 40 k-m² on perusteltua, koska rakennuspaikoille on rajattu rakennettavaksi vain yksi päärakennus.

8. Rakentamattoman rantaviivan suojelemiseksi pitää tausta metsämaalle M asettaa minimi vaatimus pinta-alalle sellaisissa kaavan kohdissa, jossa rannassa on vain loma-asutusta. Vanhan käytännön mukainen rakennuspaikan oli 5 ha eikä 5000m², mikä on kaava ehdotuksessa.

Liian pienelle tontille myönnetty rakennusoikeus tulee aiheuttamaan toiseen riviin rakentamista, mikä häiritsee nykyisiä loma-asuntoja. Aiheuttaa tonttien jakautumista, rasitteita rantaan,mitkä ovat naapuritonttien rajalla ja näin heitä häiriten ja paikan arvoa alentaen. Sekä rakentamattomille rannoille venepaikkoja,laitureita,aallonmurtajia, tien ja parkkipaikan useammalle autolle rantaan.

Tämäkin asia pitää ratkaista rantakaavalla, mitä voi tehdä rakentamattomalle rannalle. Omistajan oikeus pitää venettä (6) rannassa täytyy säilyttää. Samoin täytyy kirjoittaa auki millainen on jokaisen oikeus rakentaa rantakaava alueella kaavamääräykset ja rakennusvalvonnan määräykset huomioiden sekä millainen lupaprosessi tarvitaan.

Vastine: Lisämääräys 8 §: mukainen rakennuspaikan 5000 m² pinta-alavaatimus koskee vain at-merkinnällä osoitettuja kyläalueita. Muilta osin ns. kuivan maan rakentamista M-alueelle ohjataan rakennusjärjestyksellä. M-1-alueella, joka ulottuu noin 200 metrin päähän rannasta, ei sallita uusien rakennuspaikkojen muodostamista.

22 Muistutus (Ravijoen yhteisten maa-alueiden osakaskunta)

Huomasimme tämän muistutuksen liitteenä olevasta maakuntakaavan kartasta omistamamme Lapurin saaren (ympyröity) päältä vihreän värin ja merkinnän V (virkistysalue).

Osakaskuntaa ei ole koskaan kuultu tai edes informoitu moisesta suunnitelmasta ja haluaisimme kirjallisen varmistuksen että tällaista ei ole nyt tässä kaavamuutoksessa suunnitteilla.

Vastine: Lapurin saari on osoitettu yleiskaavassa rakennuspaikkojen ulkopuolisilta alueilta maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M-1) kuten alueella voimassa olevassa ranta-asetuksessa.

23 Muistutus (Veli Vartiala)

Kartassa 2 (Khall 8.12.2025 Liite 9) on Vanhasaarella kiinteistölle 935-415-1-3 merkitty kolme uutta rakennuspaikkaa. Itäisimmäksi merkitty rakennuspaikka on sijoitettu liian matalaan kohtaan, jonne merivesi monesti nousee ja paikka on siten rakennuskelvoton.

Rakentamisalueen rajausta tulee muuttaa nykyisestä lomarakennuksesta etelä-/kaakkoisuuntaan liitteenä olevan karttaluonnoksen mukaiseen kohtaan niin, että se ulottuu valmiiksi katsottuun rakentamiseen hyvin soveltuvaan paikkaan. Katsomme edelleen, että itäisimmäksi merkitty rakennuspaikka tulee sijoittaa nykyisen rakennuspaikan etelä-/kaakkoispuolelle.

Pyydämme, että huomioitte toiveemme rakentamisalueen rajauksen siirrosta ja kolmesta uudesta rakentamispaikasta yhden rakennuspaikan sijoittamiseen paremmin rakentamiseen soveltuvaan paikkaan.

Perusteluja

Toivottu uusi rakennuspaikka soveltuu hyvin rakentamiseen. Rakentamispaikka ei ole myöskään lähellä rantaa, jolloin se ei myöskään supista vapaata rantaviivaa. Kaavaselostuksessa 26.11.2025 mainitaan: "Rakentamiseen osoitettujen alueiden rajoista voidaan poiketa pohjakartan tarkkuusvaatimusten puitteissa tai mikäli teiden ja rakennusten sijoittaminen ja maasto-olosuhteet sitä edellyttävät."

Olemassa oleva sähkölinja kulkee aivan toivotun uuden rakentamisalueen itäreunassa, josta on helppo saada liittymä uuteen lomarakennukseen. Rakentamisen taloudellisuus paranee merkittävästi kun sähkö on mahdollista saada helposti uuteen lomarakennukseen.

Vanhasaarella on rakentamiseen ja maisemaan hyvin soveltuvia paikkoja, josta osoituksena ovat nykyinen lomarakennus ja talousrakennus. Olemme useaan kertaan pyytäneet katselmuksen suorittamista saarella, mutta sitä on aina pidetty tarpeettomana.

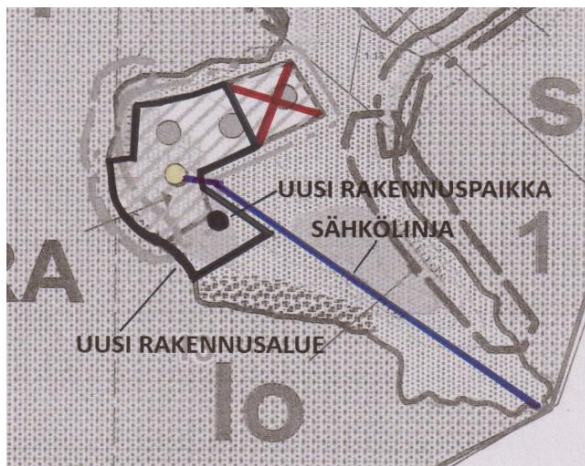
Pyydämme edelleen katselmusta saareen.

Kolmen uuden omarantaisen rakennuspaikan rantaviiva rakennuspaikkaa kohden jäisi ehdotetussa muodossa liian pieneksi. Kaavaselostuksen 26.11.2025 kohdassa 4.2.7 esitetään 65 m rantaviivaa rakennuspaikkaa kohti.

Toivomamme rakennuspaikka kallioisella alueella vaatii vähemmän puuston ja metsämaan karsimista, joten vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen jäävät vähäisemmiksi.

Vanhasaari sijaitsee valtakunnan rajalla rajavyöhykkeellä, jossa liikkumiseen ja oleskeluun tarvitaan Rajavartiolaitoksen rajavyöhykelupa. Tässä pyydetty uusi rakentamispaikka ei ole liian lähellä rajaa eikä haittaa rajan valvontaa.

Tämä asia on kestänyt kannaltamme kohtuuttoman kauan. Käsittely alkoi 1998 ja palautui KHO:n päätöksellä 26.3.2002 uudelleen käsiteltäväksi. Toivomme nyt myönteistä ratkaisua tähän "ikuisuusprojektiin".



Karttaluonnos rakentamisalueen ja rakennuspaikan siirtämisestä

Vastine: Rakennuspaikka voidaan siirtää esitetysti, mutta rakentamisaluetta ei voida rajata aivan rantaan asti, koska myöskään siirrettävä paikka ei ole rajattu aivan rantaan asti.

24 Muistutus (Virtanen Pertti kp)

Kiitos Majaniemen (kartta-alue 3) sl-1 vesialueen kaavamerkinnän ”palauttamisesta” /korjaamisesta Virolahden merenranta-alueiden osayleiskaavaan aiemmassa OAS:ssa olleen huomautuksemme mukaisesti.

Toivomme että kaavoittaja ja Virolahden päättäjät ottavat nyt, 2026, viimeistään, vakavasti ympäristö- ja luonnonsuojelu tavoitteiden toteutumisen ja luonnon monimuotoisuuden edistämisen tekeillä huolellisesti osayleiskaavan ajantasaistamisen lakien mukaiseksi. Virolahden ja Itäisen Suomenlahden kansallispuiston tulevaisuus voisi nojata aidosti luontomatkailunkin varaan, jos siihen vain on halua, kykyä ja arvovalintoja kunnassa. Mikä on kunnan ympäristön- ja luonnonsuojelun että luonnon monimuotoisuuden edistämisen tavoitteet ja strategia? Tässä nykyisessä kaavaversiossa (OAS 23.12.2025-30.1.2026) on edelleen virheitä ja puutteita kaavamerkinnöissä että kaavaehdotuksessa. Kunnioittavimmin pyydämme korjaamaan seuraavat asiat ja virheet sekä ottamaan huomautuksemme asiallisesti käsiteltäviksi:

Kartta-alue 3 :

1) Loiskunluoto (aluevaraus kaavassa merkitty virheellisesti M-2) on rauhoitettu lintuluoto. Sen kaavamerkintä /määräys tulee muuttua s – rauhoitettu alue tai sl-1 (eläimistön lisääntymis- ja levähdyspaikka). Sama koskee Välliluotoa. Sekin tulisi korjata s-merkinnäksi M-2:n sijaan.

2) Siirtolohkare-(valtava, korkea luonnonkivi), sl-1 vesialueella Majaniemessä, (A-1) kiinteistön edustalla olevalla sl-1vesialueella, tulee merkitä erilliskohteena ”rauhoitettu” = s. (Tiiran pesimäkilohkare jo yli 50v:n ajan)

3) Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (Valtioneuvoston päätös 2019) Majaniemi/Salpalinja pitää merkitä RKY-merkinnällä. Pelkkä s-1-merkintä (”muu kulttuuriperintökohde”) ei ole riittävä. s-1 – merkinnän käyttö (sekavasti kaikkialla) FCG:n kaavaehdotuksessa ei täytä yleiskaavan esitystapojen lainmukaista vaatimusta. Kaavoittajan vastine 26.11.2025 että ”Kaikkia kulttuuriperinnön kohteita ei ole merkinnän ja määräyksen osalta tarpeen erotella toisistaan. Ja että kaikki kulttuuriperintökohteet merkitään s-1 merkinnällä” -on itse asiassa säädösten-, asetusten ja lakien vastaista.

RE: Ympäristöministeriön asetus kaavamääräysten ja kaavakohteiden esitystavasta. Säädös voimaan 1.7.2025 (linkit alla – yleiskaavaa koskevat esitystavat löytyvät s. 30-45)

(Laki maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta 27.3.2023 : 40 §-Yleiskaavan esitystapa Yleiskaavan kaavakohteet ja -määräykset esitetään valtakunnallisesti vakiomuotoisena kartalla ja tarvittaessa erillisenä asiakirjana. 40 a § Yleiskaavan selostus Yleiskaavaan liittyy selostus, jossa esitetään kaavan tavoitteiden, eri vaihtoehtojen ja niiden vaikutusten sekä ratkaisujen perusteiden arvioimiseksi tarpeelliset tiedot. 41§ Yleiskaavamääräykset)

4) Mm. FCG:n kaavamääräykset ja -merkinnät ehdotuksesta tai itse kaavan aluevarausmerkinnöistä puuttuvat täysin eritellyt ja kaavan osa-alueita selkeyttävät merkinnät: EV (suojaviheralue), W (vesialue), MY, sm- muinaismuistoalue, (S tarkoittaa ”yleissuojelualuetta”), RKY, vark, ark, tulva, suojav, sl, sr, vka, eko, kya, viheryhteys jne. jne. Kts. s.30-45.

5) Ympäristö-, vesi-, metsä- ja alueidenkäyttölain mukaiset (= säädösten ja asetusten+voimassa olevien lakien mukaiset) on lisättävä FCG:n 26.11.2025 kaavamerkintöjen ja-määräysten lisämääräyspykäliin koskien ranta-alueiden / rantavyöhykkeiden (väh 300m) ja vesialueiden suojavyöhykkeitä ja suoja-alueita (suojaV -merkintä myös kaavaan), - suojavyöhykkeet - jotka ovat vähintään 30m -200m ranta- ja vesialueihin ulottuvilla maa- ja metsäalueilla. Maanmuokkauksen suojavyöhyke ranta-alueen rantavyöhykkeellä on oltava vähintään 30m (30-200m) ei FCG:n ehdottama 10m. FCG:n ehdottama

lisämääräys ”riittävä suojavyöhyke” ei tarkoita todellisuudessa käytännössä yhtään mitään ; se on muutettava säädösten mukaiseksi - minimimetrimäärät ilmoittaen. Tulvariskialue on myös merkittävä lisämääräyksissä huomioitavana asiana, kuten Kymenlaakson Pelastuslaitos huomautti lausunnossaan.

6) - Katsomme että Virolahden Merenranta-alueiden osayleiskaavamuutosehdotus ei täytä alueidenkäyttö-, ympäristö-, luonnonsuojelu-, metsä- ja vesilain mukaisia säädettyjä vaatimuksia kaavamerkinnöissä, -määräyksissä ja katsomme että tarkentavat lisämääräyspykälät ovat puutteellisia, ne eivät täytä em. lakien vaatimuksia ja ovat siten arvaamattoman ja mielivaltaisen tulkinnanvaraisia. Yhdymme siten Kaakkois-Suomen ELY:n (1.1.2026 alkaen uusi Kaakkois-Suomen Elinvoimakeskus & Valtakunnallinen Lupa- ja Valvontavirasto) mielipiteeseen huomautuksessa ettei kunnasta nyt esitetty kaavaratkaisu täytä yleiskaavoille säädettyjä vaatimuksia.

7) Emme myöskään hyväksy ja ymmärrä luontokartoitusten puutteellisuutta: Miksi kunnan aiempi tekninen johtaja (M.Uski) ei sisällyttänyt luontoselvitystilaukseen Majaniemeä ja Majaniemen sl-1 vesialuetta. Majaniemi on uhnalaisten ja rauhoitettujen lintujen, kuten käpytikan, palokärjen, pöllöjen sekä liito-oravien pesimä- ja elinympäristöalue. Alueella on myös tunnettu lepakkoyhdyskunta. Laajemmat luontoselvitykset olisi tullut tehdä ja päivittää yleiskaavan muutoksen yhteydessä.

MRL:n suhde LSL:iin koskee suojeltuja luontotyyppejä, maisemansuojelua ja eliölajien suojelua. Myös oikeuskäytäntö tukee näkemystä siitä, että luonnonsuojelua koskeissa yleiskaava-asioissa on tärkeää pystyä osoittamaan, että erilaisia luonnonarvoja ja kaavan toteuttamisen vaikutuksia niihin on selvitetty.

MRL:n 39.2 §:ssä on esitetty yhdeksänkohtainen luettelo yleiskaavan aineellisista sisältövaatimuksista, jotka tulee selvittää ja ottaa huomioon siinä määrin kuin laadittavan yleiskaavan ohjaustavoite ja tarkkuus sitä edellyttävät. Yleiskaavassa tulee ottaa huomioon mm. mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön sekä rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen.

Yleiskaavan sisältövaatimusten täyttymisen arvioiminen kytkeytyy tiiviisti MRL 9 §:n mukaisten selvitysten ja vaikutusten arvioinnin riittävyyden arviointiin, sillä sisältövaatimusten tähtyminen voidaan osoittaa vaikutusten arvioinnin avulla.

Sisältövaatimuksia koskeva säännös sisältää hyväksymistä koskevat vähimmäisvaatimukset. Säännös on luonteeltaan velvoittava oikeusnormi, jonka mukaan kaikkien sisältövaatimusten tulee tähtyä samanaikaisesti.

Päivittämättömän (=vanhentuneen) asemakaavan vaikutukset on voitava arvioida myös yleiskaavan laadullisten vaatimusten tähtyminen näkökulmasta. Yleiskaavan hyväksymisen yhteydessä voidaan myös kumota alueella voimassa olevien vanhentuneiden asemakaavojen määräykset.

Yhdymme täten Museoviraston, Haminan lupavaliokunnan, Kymenlaakson Pelastuslaitoksen ja ELY-keskuksen lausuntoihin mm. seuraavilta osin:

Kymenlaakson museo

1. Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan koskevassa lausunnossa (KyM395, 2021) Kymenlaakson museo toteaa, että suunnittelualueella on tarvetta rakennettua kulttuuriympäristöä ja maisemaa koskeville selvityksille ja että hankkeen vaikutuksia rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman kannalta on mahdollista arvioida vasta kun selvitykset ovat ajantasaiset. Kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan osayleiskaavan ajantasaistamisessa hyödynnetään olemassa olevia selvityksiä, eikä uusia selvityksiä teetetä ellei niille kaavahankkeen edetessä ilmene tarvetta.

Kaavaselostuksessa ei ole mainittu aikaisempien kaavojen yhteydessä laadittuja rakennetun kulttuuriympäristön ja/tai maiseman selvityksiä, joihin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa viitataan.

Nämä tulee lisätä kaavaselostukseen.

Kaavaluonnokseen on merkitty seuraavat arvokkaat maiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön kohteet: Virolahden graniittilouhokset -rky-alue (sininen viivoitus), Salpa-linjan rky-alue (sininen viivoitus), Uudenkaupungin rauhan rajakivet -rky-kohteita (sm), louhosalueiden rajauksia (lo), useita kulttuurimaisema-alueita (km), Haililan kartano (sr-1), Uno Klamin kesähuvi (sr-2), Kelviikin kalasatama (LV-4/s, km), Harvajän vuori (hr) ja Mustamaa (hr).

Kaavassa suojelut kohteet ja alueet tulee numeroida kaavakartalle ja numeroinnin lisäksi nimetä ja listata ne kaavaselostukseen.

Museo katsoo, että kaikki kaavaan merkityt kulttuurimaisema-alueet tulee inventoida kulttuuriympäristöarvojen selvittämiseksi.

Kaavaselostuksen kappaleessa 2.9.2 Rakennettu kulttuuriympäristö käsitellään vain valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittäviä kohteita. Kappaleeseen tulee lisätä myös paikallisesti merkittävät kulttuuriympäristökohteet. Lisäksi museo toteaa, että kaavaluonnoksen kulttuuriympäristön suojelumerkintöjä tulee tarkentaa

2. Museo pitää valitettavana, ettei museon edellyttämää arkeologista inventointia ole suoritettu suunnittelualueella.

3. Muinaismuistokohteet (muinaisjäänneks) on osoitettu kaavassa joko kohde- tai aluemerkinällä.

Kiinteää muinaisjäännettä osoittava sm-merkinnän määräys on kaavaselostuksessa puutteellinen ja poikkeaa muinaismuistolain (295/1963) 1§:n sanamuodosta. Määräys tulee korjata vastaamaan lakipykälää muotoon ”Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty”.

4. Kaava-alueella sijaitsevat muut kulttuuriperintökohteet ovat joko historiallisia kyläpaikkoja tai toisen maailmansodan aikana rakennettuja Salpalinjan linnoituslaitteita ja -rakennelmia. Osa puolustusvarustuksista kuuluu Salpalinjan merkittävimpien kohteiden joukkoon, joiden suojeluun Museovirasto suosittelee muista sotahistoriallisista kohteista poikkeavaa määräystä: ”Muu kulttuuriperintökohte (Salpalinjan merkittävimmät kohteet): Alueella olevat sotahistorialliset rakenteet on säilytettävä. Suuremmista kohdetta koskevista suunnitelmista tulee neuvotella Museoviraston kanssa.” Kymenlaakson museo suosittelee, että määräyksellä osoitetaan kaavaan kaikki suunnittelualueella sijaitsevat merkittävät Salpa-linjakohteet.

Muut sotahistorialliset kohteet voidaan Museoviraston suosituksen mukaisesti osoittaa kaavassa esim. /s osa-aluemerkinnällä tai kohde-merkinnällä ja siihen liittyvällä suojelumerkinällä ”s” sekä määräyksellä (esim.): ”Muu kulttuuriperintökohte (sotahistoriallinen kohde). Alueella olevat sotahistorialliset rakenteet on säilytettävä. Suuremmista kohdetta koskevista suunnitelmista tulee neuvotella Kymenlaakson museon/alueellisen vastuumuseon/asiassa toimivaltaisen museoviranomaisen kanssa”

Haminan lupavaliokunta

Kaavamääräyksiä suunniteltaessa on otettava huomioon, että niiden noudattaminen samanaikaisesti ympäristönsuojelumääräysten kanssa tulee olla käytännön tasolla mahdollista, eivätkä kaavamääräykset saa johtaa systemaattiseen poikkeamispäätösten hakemiseen ympäristönsuojelumääräyksistä.

Virolahden ja Michikkälän kuntien itämeritoimenpideohjelmassa on toimenpiteitä koskien ranta-alueita, johon kaavoituksella voidaan vaikuttaa. Niiden huomioiminen on toivottavaa, sillä kunta on sitoutunut edistämään itämeritoimenpideohjelman tavoitteita, vaikkei toimenpideohjelma itsessään ole lakisääteisesti velvoittava. Itämeritoimenpideohjelmassa on esitetty kaavoitukseen liittyviä toimenpiteitä koskien hulevesienhallintaa ja rantojen suojavyöhykkeiden edistämistä, sekä tulvariskien huomioimista. Hulevesien määrän lisääntyminen on otettava

huomioon, rakennetun maapinta-alan kasvaessa ja sadannan lisääntyessä tulevaisuudessa. Tehokkain muodostuneen huleveden kokonaismäärän vähentämismenetelmä on sen imeyttäminen maaperään. Mikäli rakennusoikeuden määrää aiotaan nostaa, tulee varmistaa, että tontilla on riittävästi tilaa hulevesien imeyttämiseksi.

Kaavassa tulisi huomioida rantapuuston säilyttäminen, erityisesti lomarakennuspaikoilla. Rakennetun rantaviivan lisääntyminen köyhdyttää luonnon monimuotoisuutta. Kaavoituksessa on syytä kiinnittää erityistä huomiota myös koskemattomien rantaelinympäristöjen säilyttämiseen ja rakentamisen ohjaamiseen monimuotoisuuden kannalta vähemmän merkityksellisille alueille. On positiivista, että kaavassa on annettu määräys rakentamisen etäisyydelle rannasta. Määräyksellä saadaan vähennettyä tulvariskin lisäksi myös rantojen eroosiota, sekä suojeltua rantakasvillisuutta ja ylläpidettyä luonnon monimuotoisuutta. Samoja toimenpiteitä on nostettu esiin myös merien- ja vesienhoidontoimenpideohjelmissa valtakunnallisella tasolla.

Kaavaa päivitettäessä on syytä kiinnittää huomiota luontoselvitysten kattavuuteen ja laatuun. Riittävän laajat ja asiantuntevasti tehdyt luontoselvitykset mahdollistavat luontoarvojen asianmukaisen huomioimisen maankäytössä. Virolahden ranta-alueilla esiintyvä (havainnot vuodesta 2010 eteenpäin) äärimmäisen uhanalaisia lajeja 3 kpl, erittäin uhanalaisia lajeja 19 kpl, vaarantuneita lajeja 41 kpl, sekä silmälläpidettäviä lajeja 63 kpl. Miehikkälän ranta-alueilla esiintyvä äärimmäisen uhanalaisia lajeja 0 kpl, erittäin uhanalaisia lajeja 2 kpl, vaarantuneita lajeja 16 kpl ja silmälläpidettäviä lajeja 22 kpl.

Erittäin paljon havaintoja huomionarvoisista lajeista on Virolahden (vesialue) ja Klamilan välisellä rannikkoalueella.

Ranta-alueiden kaavan päivittäminen on positiivinen asia ja tarjoaa hyvän mahdollisuuden kiinnittää erityistä huomiota myös ympäristönäkökulmiin ja ohjata ranta-alueiden käyttöä elinympäristöjen säilymisen kannalta kestävämpään suuntaan.

Kaakkois-Suomen ELY-keskus

Luontoarvot

Vepsunkaulan ja Vepsuluotojen osalta M-2 aluevaraus ei ole soveltuva. Kyse on itäisen Suomenlahden saaristo ja vedet Natura-alueeseen FI0408001 kuuluvista pienistä saarista, jotka ovat suurelta osin puuttomia ja joissa metsätalouden harjoittaminen todennäköisesti heikentäisi alueen luonnon-arvoja. SL-merkintä olisi sopivampi.

Kulttuuriympäristöarvot

Kaavaselvityksen kohdassa 2.9.2 Rakennettu kulttuuriympäristö on mainittu vain RKY-alueet sekä Harju-Ravijoki maakunnallinen maisema-alue. Kaava-alue sisältää kuitenkin useita muitakin rakennetun kulttuuriympäristön kohteita, joita ei ole kaavaselvityksessä mainittu.

Kaavamerkinnöissä on nähtävissä, että kaava-alueella on nykyisellään voimassa useita eri yleiskaavoja. Kulttuuriympäristöön liittyvät merkinnät tulisi päivityksen yhteydessä yhtenäistää ja merkinnöissä tulee suosia ympäristöministeriön oppaan nro 11 (yleiskaavamerkinnät ja -määräykset) mukaisia merkintöjä. Osayleiskaavassa on käytetty useampaa, sisällöltään samankaltaista merkintää (lo / hr, km/Arvokas maisema-alue), mutta näiden käyttöä ei ole selvityksessä avattu.

Perustelut eri kohteiden valintaan ja valittuun merkintätapaan puuttuvat. Kaavaselvityksessä käytetty maininta, ettei aluerajauksiin ole tehty muutoksia, ei ole riittävä. Vaikka kyseessä on yleiskaavojen päivittäminen, tulee merkinnät olla perustellut.

Lista tai taulukko suojelukohteista sisältäen ainakin kohteen nimen ja käytetyn kaavamerkinnän tulee lisätä kaavaselvitykseen. Kaavaselvityksessä tulee perustella kohteiden valinta ja merkinnät.

Vaikutusten arviointi

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, MRL) 9 §:n 1 momentin mukaisesti kaava tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

Samaisen pykälän 2 momentin mukaan kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävää suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Kaavan vaikutusten arviointi on kuvattu kaavaselvityksen kohdassa 6. Vaikutusten arviointia voidaan pitää suppeana.

Esitetyllä kaavamutoksella on siis tarkoitus mahdollistaa vakituista asumista entisille lomarakentamiseen suunnatuille alueille. Kaavaratkaisun vaikutukset edellä mainituilla alueilla tulee arvioida ns. raskaamman maankäytön, eli vakituisen asumisen mukaisesti. Erityistä huomioita vaikutusten arvi-

oinnissa tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen toimivuuteen, palveluiden järjestämiseen sekä vesihuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen.

Yleisesti ottaen vaikutusten arviointiin tulee kiinnittää huomiota jatkovalmistelussa.

Lopuksi

Kaavatyön jatkovalmistelussa tulee huomioida edellä mainitut seikat.

Kaavaratkaisu ei täytä maankäyttö- ja rakennuslaissa ja maankäyttö- ja rakennusasetuksessa yleiskaavoille säädettyjä vaatimuksia.

<https://www.finlex.fi/api/media/statute/895135/media/8310.pdf?timestamp=2025-12-09T12%3A08%3A32.974Z>

s.30 – 45 / Yleiskaavan kaavamääräysten ja kaavakohteiden esitystapa

<https://www.finlex.fi/fi/lainsaadanto/saaduskokoelma/2025/393#OT0>

2 § Kaavamääräysten ja kaavakohteiden vakiomuotoinen esitystapa

Kaavassa noudatettava vakiomuotoinen kaavamääräyksen ja kaavakohteen esitystapa sekä kaavamääräyksen otsikointi on esitetty liitteessä 4.

Tämä asetus tulee voimaan 1 päivänä heinäkuuta 2025.

Helsingissä 26.6.2025

Ympäristö- ja ilmastoministeri Sari Multala Ohjelmapäällikkö Juhana Rautiainen

Liitteet 1-4: YMa maakunta-, yleis- ja asemakaavojen kaavamääräysten ja kaavakohteiden esitystavasta

Vastine:

- 1) Loiskunluoto ja Väliluodolle ei ole osoitettu rakentamista, joten rantayleiskaava ei vaaranna niillä mahdollisesti olevia luontoarvoja.*
- 2) Siirtolohkareta ei ole tarpeen merkitä erillismerkinnällä, sl-1-merkintä on riittävä.*
- 3) Majaniemessä oleva RKY-alue on merkitty kaavakartalle sinisellä viivoituksella.*
- 4) Kaavassa käytetyt merkinnät pohjautuvat voimassa olevaan rantaosayleiskaavaan sekä kaavan vireilletuloaikaan käytössä olleeseen asetukseen yleiskaavan kaavamerkinnöistä ja määräyksistä. Asetus on kaavan laadinnan aikaa päivitetty tietomallimuotoisen kaavoitukseen liittyen mutta yksittäisen kaavan osalta kunta saadaan käyttää aiemmin voimassa olleen asetuksen mukaisia merkintätapoja, joita on lisäksi mahdollista kaavakohtaisesti soveltaa.*
- 5) ja 6) Kunta on katsonut määräykset riittäviksi. Erillislait kuten vesilaki ja metsälaki ovat voimassa kaava-alueella ja niiden säädöksiä tulee noudattaa, vaikkei kaavassa siitä olisi erikseen määrätty. Lupa- ja valvontavirasto (ent. Kaakkois-Suomen ELY-keskus) on kaavan ehdotusvaiheen lausunnossa todennut, että aiemmin esiin tuodut muutostarpeet kaava-aineistossa on pääosin toteutettu kaavan jatkotyössä eikä se ole nostanut esiin, etteikö yleiskaava täyttäisi lainmukaisia yleiskaavan vaatimuksia.*
- 7) Luontoselvitys on kaavatyön yhteydessä laadittu niiltä osin kun alueelle on osoitettu voimassa olevaan kaavaan verrattuna uusia alueita rakentamiseen. Koko voimassa olevan kaavan aluetta ei ole ollut tarpeen lähteä selvittämään, niiltä osin kun muutoksia ei ole tehty, eivät viranomaiset ole sellaista selvitystä vaatineet.*

25 Muistutus (Eeva Ylämäki)

Muutospyyntö koskien kiinteistöä 935-403-1-45 ja määräalaa 935-403-1-45-M601

Toivoisin että ajantasaistuksen yhteydessä määräala 935-403-1-45-M601 osoitetaan nykyisen rakentamistilanteen mukaisesti RA-alueeksi. Määräala täyttää kaikki rakennuspaikalta vaaditut kriteerit.

Määräalalle on perikunnan nimissä myönnetty poikkeus- ja rakennuslupa kesäasunnolle joka vuonna 2006 paikalle rakennettu. Perinnönjako tehty vuonna 2009, vuonna 2010 lohkomistoimitus tullut viireille määräalalle myönnetyn lainhuudon perusteella. Lohkomista ei voitu suorittaa Virolahden kunnan vastustaessa lohkomista kaavan vastaisena.

Koko lupa- ja rakennusprosessin ajan on kunnan viranomaisten kanssa ollut puhe että määräalan lohkominen tullaan tekemään vasta myöhemmin, ositusvaiheessa. Tällöin ei missään vaiheessa tullut ilmi ettei lohkomista voisi suorittaa. Ainut mistä kunnan puolelta mainittiin oli että määräalan tulee olla vähintään 3000 m² jotta kesäasunto voidaan rakentaa. Ehdotettiin myös rannassa sijaitsevan määräalan lisäksi vastaavan kokoisen määräalan ottamista pellon yläpuolelta metsänreunasta jolloin siihen voitaisiin myöntää RA-paikka ja tämä myöhemmin siirtää toteutuneelle rakennuspaikalle. Näin jälkikäteen ajateltuna tämä olisikin ehkä ollut viisasta, silloin kuitenkin asiasta tietämättömänä prioriteetti oli ettei kartanon tiluksista lohkota tarvetta enempää, ainoastaan sen kokoinen määräala joka loma-asunnon rakentamisen mahdollisti.

Aiemman kaavamuutoksen yhteydessä (2017) rakentamisaluetta laajennettiin käsittämään määräala jolla rakennettu kesäasunto sijaitsee. Kaavaselotuksessa virheellisesti mainittu varasto muutettiin muotoon loma-asunto. RA-aluetta ei voitu perustaa vedoten rantayleiskaavan mitoittamiseen.

Kyselin silloiselta tekniseltä johtajalta, Markku Uskilta tarkempia tietoja mitoitusperiaatteesta, jolloin sain vastauksen: Sanna Anttila ympäristösuunnittelusta on tällä hetkellä opintovapaalla, enkä saa häneltä tarkempaa selvitystä mittausperusteista.

Sillä ei sinänsä tässä vaiheessa ole merkitystä, sillä näkisin että teidän kannattaa tehdä hallinto-oikeuteen valitus, että mitoitus ei ole tehty oikein ja kohtelee teitä epätasa-arvoisesti. Hallinto-oikeuteen puretaan Anttilan mitoitus tarkemmin.

Tällöin en lähtenyt valittamaan hallinto-oikeuteen, mutta toivoisin että mitoitusperusteet tarkistettaisiin tämän kaavan ajantasaistuksen yhteydessä uudelleen.

Tällä hetkellä hallinnanjakosopimus on ainut mahdollisuus määritellä esim. rakennusoikeuden käytöstä kantatilan ja määräalan kesken. Hallinnanjakosopimusta ei kuitenkaan voida rekisteröidä koska määräalaa ei ole voitu lohkoa omaksi kiinteistöksi. Jälkipolvia ajatellen tämä tulee olemaan ongelma. Mitä pidemmälle aika kuluu, sitä todennäköisempää on että hallinnanjakosopimus ajan saatossa katoaa. Tämä tulee jossain vaiheessa luomaan mahdollisesti riittävän tilanteen kantatilan ja määräalan omistajien kesken.

Mitoitusperiaatteissa kohdassa Rakennettavuuskertoimet mainitaan että niitä korjataan, mikäli tarvetta siihen on.

Koko kiinteistön 935-403-1-45 rantaviiva on aluetta 1. Rakentamiseen lähes soveltumattomat rannat.

- kyseiselle rantaviivalle, joka määritelty rakentamiseen lähes soveltumattomaksi, on kuitenkin rakennettuna yhteensä 7 loma-asuntoa / asuinrakennusta (mukaan lukien kiinteistö 935-403-1-45 sekä määräala)
- lähellä on myös huomattavasti huonommin rakentamiseen soveltuvia alueita, esim. Keltunpohja joka kuitenkin määritelty alueeksi 2

- vastaranta on luokiteltu alueeksi 4 vaikka esim. suoraan vastapäätä sijaitsevalla kiinteistöllä ei juurikaan ole eroa verrattuna kyseessä olevan määräalan rantaan ja sen rakennettavuuteen.

Mielestäni tämä mitoitus ei ole oikein eikä tasa-arvoinen verrattuna lähistöllä oleviin alueisiin.

Kiinteistö kuuluu mitoitusvyöhykkeeseen I Mannervyöhyke jossa mitoitus 8 rp/MR. Kiinteistö sijaitsee kulttuurimaisema-alueella. Mitoitusperiaatteissa mainitaan kulttuurimaisema-alueen osalta : Kulttuurimaisemiin sekä viljelymaisemiin liittyvillä ranta-alueilla käytetään mitoitusta 3,5 - 4,0 rp/MR. Tässä tapauksessa kertoimenä käytetty 3,5, vaikka mitoitusperiaatteet sallisivat kertoimen 4,0.

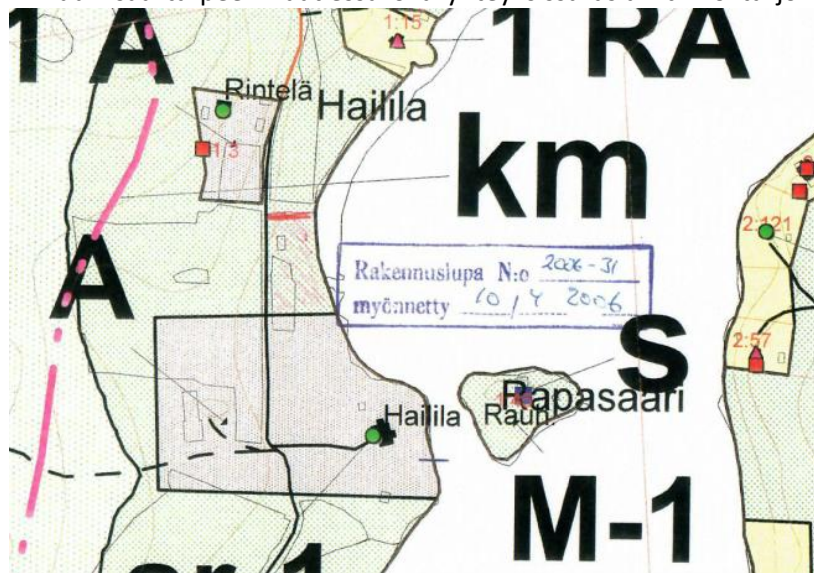
Myös vastaranta on kulttuurimaisema-aluetta. Siellä kuitenkin niemessä n. 300 metrin rantaviivalla on 5 rakentunutta RA-paikkaa (rakennettavuusalue 2, rakentamiseen vaikeasti soveltuvat ranta-alueet). Alueella olevien Mitoitusperusteiden ei pitäisi mahdollistaa näin montaa rakennuspaikkaa. Mielestäni myöskin tämä asettaa kiinteistön 935-403-1-45 eriarvoiseen asemaan.

Mitoitusperiaatteissa mainitaan myös kohdassa mitoituksesta poikkeaminen: Kohtuuttomuus Mitoitusperiaatteista voidaan poiketa vähentävänä tai korottavana, mikäli mitoitus johtaa ilmeiseen kohtuuttomuuteen taikka maankäytön tarkoituksenmukaisuus puoltaa poikkeamista Mielestäni nykyinen kaavatilanne johtaa kyseisessä kohdassa viitattuun kohtuuttomuuteen. Tämän vuoksi mitoitusperusteista poikkeaminen on siis tässä tapauksessa perusteltua.

Ymmärtääkseni määräala on "välivaihe" ennen tulemistä itsenäiseksi kiinteistöksi eikä se pysyvästi voi olla määräala. Korostan myös että kyseessä ei siis ole RA-paikan hakeminen uuden rakentamista varten, vaan kaavan ajantasaistaminen vastaamaan nykyistä, jo toteutunutta rakentamistilannetta. Edellisessä kaavassa rakennus myös tunnustetaan loma-asunnoksi.

Pyydän siis, että kunta tarkistaa mitoitusperusteet ja korjaa kaavan vastaamaan todellista tilannetta mahdollistaen määräalan lohkomisen itsenäiseksi rakennuspaikaksi.

Minuun saa tarpeen vaatiessa olla yhteyksissä asian tiimoilta joko sähköpostitse tai puhelimitse.



Vastine: Osoitetaan määräalalle lomarakennuspaikka myönnetyn luvan mukaisesti.

26 Muistutus (Jukka ja Satu Saarelainen) saapunut 6.3.2026

Kuulin tuossa naapurilta että täällä on kaavamuutos meneillään ja siitä on lähetetty maanomistajille tiedote. Meille ei ole tullut asiasta mitään tiedotetta ja emme ole siis saaneet antaa omaa mielipidettä asiasta jossa käsitellä rakennusoikeutta.

Haluaisin siihen tietoenkin jotain vastata mutta ensitilassa haluaisin tietää miksi me emme ole asiasta saaneet mitään kirjettä? Se huolestuttaa. Ja olen kyllä halukas saamaan lisää rakennus oikeutta koska lämmintä varastotilaa tarvitsemme. Eli meillä on Vapaa-ajan asunto

Olisiko syy kun tämä on vapaa-ajan asunto ei viestiä ole meille lähetetty. Siis olemme asiasta kuulleet että tätä asiaa viedään eteenpäin mutta mitään kirjettä emme ole saaneet. Siksi olimme aika ihmeissämme kun tätä meitä kysyttiin että mitä vastasimme kunnalle.

Tässä on muutenkin menetelty meidän tontin kohdalla todella erikoisesti .

Me ostimme tontin joka oli ns. yhteisrantaan ja siitä se lohkottiin omaksi tontiksi myyjän toimesta. Sitten saimme kuulla että näin ei olisi voitu menetellä? No maanmittauslaitos ei ollut asiaan puuttunut eikä myöskään kunta silloin kun sitä tehtiin.

Joten ei tavallinen ihminen voi tällaista asiaa kyllä kyseenalaistaa. Me teimme naapurin kanssa paperin nykyisistä rakennuksista mikä neliömäärä on kummallakin tontilla. Nyt meitä rasittaa että emme saa rakentaa mitään kun oikeus on käytetty.

Olen yrittänyt hakea autotallille rak oikeutta joka on evätty kyseisen asian takia. Halusin tämän sinulle esiin. Meillä on ongelma kun ei ole yhtään lämmintä varastotilaa käytettävissä niin kaikki tavarat hapanee ilmaston vuoksi. Tiedän kun tämän ostimme meidän suvulle että rak oikeutta ei ollut enää.

Tämä on meidän ihan oma moka mutta aina jossain tapauksissa poikkeusluvalla saa rakentaa pieni-muotoista rakentamista kuten autotalli on.

Toivoisimme että nyt kun tätä uutta takennuspikettä mahdollisesti lisätään koskisi se myös meitä.

Vastine: Palaute koskee tilaa 935-402-2-122. Koska maanomistajakirje ei ole saavuttanut tilan maanomistajia, käsitellään tämä sähköpostitse nähtävillä olon jälkeen tullut kannanotto muiden muistutusten tapaan.

Kaavaehdotuksessa alueelle on osoitettu viereisen kiinteistön 2-111 kanssa merkintä yhteisrantaista rakennuspaikasta RA-2/2-3/200. Koska alueella nykytilanteessa on kaksi omarantaista rakennuspaikkaa, muutetaan kaavaan merkinnät seuraavasti: kiinteistön 935-402-2-122 merkintä RA-4/1/150 ja kiinteistön 935-402-2-111 merkintä RA-4/1/100. Tällä kaavamuutoksella kaikille entisille RA-2-rakennuspaikoille jaettu lisärakennusoikeus 50 k-m2 annetaan tilalle 2-111, jolla on nykytilanteessa vain 50 k-m2 rakennusoikeutta ja jolle lisärakennusoikeuden jälkeenkin jää vähemmän rakennusoikeutta kuin tilalle 935-402-2-122.

Muutoksen jälkeen tilan 935-402-2-122 kaavamerkintä siis vastaa olemassa olevaa tilannetta. Lisärakennusoikeutta ei voida myöntää vaarantamatta maanomistajien tasapuolista kohtelua.