
Virojoen asemakaavan muutos / lämpövoimala

Kuteltk 30.11.2022 § 111

Valmistelija

Tekninen johtaja Markku Uski

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

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

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

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

Esittelijä

Tekninen johtaja Markku Uski

Ehdotus

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

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

KhVi 16.01.2023 § 2

Esittelijä

Virolahden kunnanjohtaja Veli-Matti Pulli

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää käynnistää Virojoen asemakaavan muutoksen lämpövoimalan sijoittamiseksi asemakaava-alueelle kuntatekniikan lautakunnan esittämin perustein.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kuteltk 31.05.2023 § 49

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

Lämpövoimalan sijoitusvaihtoehtoja on kaksi.

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

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

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

Esittelijä

Vt. tekninen johtaja Sami Nivuslammi

Ehdotus

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

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

KhVi 10.06.2024 § 102

Valmistelija

Rakennustarkastaja Jari Metso

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

Esittelijä

Virolahden kunnanjohtaja Otto Koskela

Päätösehdotus

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

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

KhVi 12.08.2024 § 124

Valmistelija

Rakennustarkastaja Jari Metso

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

Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa lämpövoimalalle esitettiin kaksi vaihtoehtoista sijaintia, vaihtoehdot VE1 ja VE2. Kaavatyötä varten laadittiin maisema- ja taajamakuvaselvitys (Yhdyskuntasuunnittelu Kaija Maunula, 5.9.2023, päiv. 30.5.2024). Selvityksen mukaan sijaintivaihtoehdolla VE2 (Oikotie) on sijaintiin VE1 (Opintie) verrattuna merkittävämpiä maisemallisia ja taajamakuvallisia vaikutuksia. Aiemmin tehtyjen maaperätutkimusten mukaan sijaintivaihtoehdon VE2 maaperä on suurelta osaltaan pehmeää liejusavea ja rakennettavuudeltaan heikkoa. Asemakaavamuutoksen luonnosvaiheeseen valittiin lämpövoimalan sijainniksi vaihtoehto VE1 eli sijainti Opintien ja Virojoen välisellä alueella jääkiekkokaukalon tuntumassa ja asemakaavamuutosluonnos on laadittu tälle alueelle.

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

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

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

Esittelijä

Virolahden kunnanjohtaja Otto Koskela

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää

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

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

TeknLtk 29.01.2025 § 3

Valmistelija

Tekninen johtaja Ilkka Jantunen

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

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

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

Kunnanhallitus on päättänyt käynnistää asemakaavan muutoksen 16.1.2023. Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa lämpövoimalalle esitettiin kaksi vaihtoehtoista sijaintia, vaihtoehdot VE1 ja VE2. Kaavatyötä varten laadittiin maisema- ja taajamakuvaselvitys (Yhdyskuntasuunnittelu Kaija Maunula, 5.9.2023, päiv. 30.5.2024). Selvityksen mukaan sijaintivaihtoehdolla VE2 (Oikotie) on sijaintiin VE1 (Opintie) verrattuna merkittävämpiä maisemallisia ja taajamakuvallisia vaikutuksia. Aiemmin tehtyjen maaperätutkimusten mukaan sijaintivaihtoehdon VE2 maaperä on suurelta osaltaan pehmeää liejusavea ja rakennettavuudeltaan heikkoa. Asemakaavamuutoksen luonnosvaiheeseen valittiin lämpövoimalan sijainniksi vaihtoehto VE1 eli sijainti Opintien ja Virojoen välisellä alueella jääkiekkokaukalon tuntumassa ja asemakaavamuutosluonnos on laadittu tälle alueelle.

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

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

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

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

Esittelijä	Virolahden tekninen johtaja Ilkka Jantunen
Päätösehdotus	Lautakunta esittää Virolahden kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus päättää käynnistää Virojoen osayleiskaavan muutoksen lämpövoimalan sijoittamiseksi asemakaava-alueelle.
Päätös	Tekninen lautakunta päättää palauttaa asian valmisteluun lisäselvityksiä varten.
TeknLtk 26.03.2025 § 48	
Valmistelija	Tekninen johtaja Ilkka Jantunen
	Vireillä olevan asemakaavamuutoksen yhteydessä on laadittu luontoselvitys, arkeologinen selvitys sekä lämpövoimalan melu- ja pienhiukkasselvitys. Melu- ja pienhiukkasselvitys on tehty hakelämpölaitokselle. Lämpölaitoksen suunnitteluvaiheessa päätetään lopullisesti lämmöntuotantoon käytettävä polttoaine ja tehdään tarvittaessa melu- ja pienhiukkasselvitys uudelleen.

Esittelijä	Virolahden tekninen johtaja Ilkka Jantunen
Päätösehdotus	Tekninen lautakunta esittää Virolahden kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus päättää käynnistää Virojoen osayleiskaavan muutoksen lämpövoimalan sijoittamiseksi asemakaava-alueelle.
Päätös	Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.
KhVi 31.03.2025 § 41	
Esittelijä	Virolahden kunnanjohtaja Topi Heinänen
Päätösehdotus	Kunnanhallitus päättää käynnistää Virojoen osayleiskaavan muutoksen lämpövoimalan sijoittamiseksi asemakaava-alueelle teknisen lautakunnan esittämin perustein.
Päätös	Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti
KhVi 12.05.2025 § 73	
Valmistelija	Tekninen johtaja Ilkka Jantunen p. 040 199 1222
	Virojoen osayleiskaavamuutos on valmistunut osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheeseen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) kerrotaan alueidenkäyttölain 63 §:n mukaisesti, miten osallistuminen ja vuorovaikutus sekä kaavan vaikutusten arviointi tapahtuvat kaavaprosessissa. Lisäksi asiakirjassa kerrotaan yleiskaavoitettavan alueen (suunnittelualue) sijainti, suunnittelulle asetetut tavoitteet ja lähtötiedot yleispiirteisesti sekä mistä saa tietoa kaavoituksesta.
	Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistetaan ja täydennetään tarvittaessa kaavoitusprosessin aikana.
Esittelijä	Virolahden kunnanjohtaja Topi Heinänen
Päätösehdotus	Kunnanhallitus päättää asettaa liitteenä olevan Virojoki-Vaalimaan osayleiskaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville toukokuun 2025 aikana ja pyytää siitä tarvittavat viranomaislausunnot.
Päätös	Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.
KhVi 29.09.2025 § 178	
Valmistelija	tekninen johtaja Ilkka Jantunen p. 040 199 1222
	Virolahden lämpövoimalan osayleiskaavamuutos on edennyt ehdotusvaiheeseen. Kaavaehdotusta on täydennetty lausuntojen ja muistutusten osalta, ja kaavoittaja on antanut vastineen lausunnoista ja muistutuksista. Osayleiskaavaehdotus, kaavaselostus ja päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä selvityksien dokumentit ja raportit ovat pykälän liitteinä.
Esittelijä	Virolahden kunnanjohtaja Topi Heinänen

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

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.

KhVi 19.01.2026 § 2

Valmistelija tekninen johtaja Ilkka Jantunen p. 040 1991 222

Osayleiskaavamuutoksen kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 23.10.-24.11.2025 ja siitä pyydettiin viranomaislausunnot. Nähtävillä oloaikana naapureille järjestettiin yleisötilaisuus 5.11.2025 klo 17 alkaen Virojoen Rajasalissa (Itätie 1). Tilaisuuteen ei saapunut osanottajia.

Kaavaehdotuksesta jätettiin yhteensä kuusi (6) lausuntoa ja yksi (1) muistutus. Saatuun palautteeseen (lausunnot ja muistutukset) on laadittu vastineet, eli perustellut kuvaukset mahdollisuudesta ottaa palaute huomioon yleiskaavassa (liite 9). Palautteen perusteella kaava-aineistoa on muokattu vähäisissä määrin.

Esittelijä Virolahden kunnanjohtaja Topi Heinänen

Päätösehdotus

Virolahden kunnanhallitus päättää

1. antaa kaavoittajan vastineet lausuntoihin ja mielipiteisiin kaavan laatijan esityksen mukaisesti.
2. esittää Virolahden kunnanvaltuustolle, että se hyväksyy Virojoen osayleiskaavamuutoksen, joka mahdollistaa lämpövoimalan sijoittamisen Virojoen asemakaava-alueelle.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

KvVi 16.02.2026 § 2

Esittelijä Virolahden kunnanjohtaja Topi Heinänen

Päätösehdotus

Virolahden kunnanvaltuusto hyväksyy Virojoen osayleiskaavamuutoksen, joka mahdollistaa lämpövoimalan sijoittamisen Virojoen asemakaava-alueelle.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

KhVi 28.09.2026 § 153
40/10.02.02/2025

Valmistelija tekninen johtaja Ilkka Jantunen p. 040 199 1222

Virojoen lämpövoimalan asemakaavamuutoksen laatiminen aloitettiin kunnanhallituksen päätöksellä 16.1.2023 (§ 2). Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) asetettiin nähtäville 14.12.2023 kuntatekniikan lautakunnan päätöksellä (31.5.2023 § 49). OAS:sta pyydettiin lausunnot viranomaisilta ja osallisilla oli mahdollisuus antaa OAS:sta mielipiteensä. OAS:sta saatu palaute ja vastineet on koottu palauteraporttiin, joka on kaavaselostuksen liitteenä 9.

Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa lämpövoimalalle esitettiin kaksi vaihtoehtoista sijaintia, vaihtoehdot VE1 ja VE2. Kaavatyötä varten laadittiin maisema- ja taajamakuvaselvitys. Selvityksen mukaan sijaintivaihtoehdolla VE2 (Oikotie) on sijaintiin VE1 (Opintie) verrattuna merkittävämpiä maisemallisia ja taajamakuvallisia vaikutuksia. Aiemmin tehtyjen maaperätutkimusten mukaan sijaintivaihtoehdon VE2 maaperä on suurelta osaltaan pehmeää liejusavea ja rakennettavuudeltaan heikkoa. Asemakaavamuutoksen luonnosvaiheeseen valittiin lämpövoimalan sijainniksi vaihtoehto VE1 eli sijainti Opintien ja Virojoen välisellä alueella jääkiekkokaukalon tuntumassa ja asemakaavamuutosluonnos laadittiin tälle alueelle.

Asemakaavamuutosta varten laadittiin myös luontoselvitys, arkeologinen selvitys sekä lämpövoimalan melu- ja pienhiukkasselvitys. Selvitykset ovat kaavaselostuksen liitteinä.

Asemakaavan muutosluonnos oli yleisesti nähtävillä 22.8. – 23.9.2024 välisen ajan. Kaavaluonnoksen nähtävilläoloaikana pidettiin 19.9.2024 yleisötilaisuus Virojoen Rajasalissa. Viranhaltijoiden ja kaavakonsultin lisäksi yleisötilaisuuteen ei saapunut osallisia. Luonnoksesta vastaanotettiin seitsemän viranomaislausuntoa ja yksi mielipide.

Saadun palautteen pohjalta on laadittu asemakaavan muutosehdotus. Asemakaavan muutosehdotus on sisällöltään muutosluonnosta vastaava: Jääkiekkokaukalolle ja kunnan huoltorakennukselle varatusta urheilu- ja virkistyspalvelujen alueesta (VU) osa esitetään yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi (ET) lämpövoimalaa varten. ET-alueelle saa kaavamääräyksen mukaan sijoittaa teholtaan korkeintaan 990 kW suuruisen lämpövoimalaitoksen. ET-korttelialueella on kaavamääräyksen mukaan polttoaineen valmistus ja varastointi kielletty. Lämpövoimalalle osoitetaan rakennusoikeutta 100 k-m². VU-alueelle rakennusoikeutta esitetään 300 k-m² urheilutoimintaa palvelevaa rakentamista varten. VU-alueen rakennusoikeudesta on käytetty 154 k-m² (kunnan huoltorakennus). Kerrosaluku rakennusaloilla on 1. Jääkiekkokaukalo ja beach volley -kenttä säilyvät asemakaavan muutosehdotuksessa. ET-alueen laajuus asemakaavan muutosehdotuksessa on n. 620 m² ja VU-alueen laajuus n. 4 860 m². Asemakaavamuutoksessa on annettu yleismääräyksiä uudisrakentamisen sopeuttamisesta ympäristöönsä ja taajamakuvaan sekä yleismääräykset alueen hoidosta:

”Uudisrakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota taajamakuvallisiin näkökohtiin. Julkisivuissa tulee käyttää ympäröivään rakennuskantaan ja maisemaan soveltuvia materiaaleja ja värejä. Uudisrakennusten korkeusaseman tulee sopeutua olemassa olevan ympäristön korkeussemiin sekä katukorkeuteen ja muuhun kuntatekniikkaan. Alueiden käytössä ja hoidossa tulee huomioida olemassa olevan puuston säilyminen.”

Kaava-aineistoon on tehty luonnoksen nähtävilläolon jälkeen seuraavat vähäiset päivitykset:

- Kaavamuutoksen yleismääräyksiin on lisätty määräys. "Alueella rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee selvittää rakennuspaikalla ja sen läheisyydessä sijaitsevat johdot ja muut rakenteet ennen rakennustyöhön ryhtymistä."
- Kaavaselostuksen kappale "6 Asemakaavamuutoksen suunnittelun vaiheet" on päivitetty.
- Kaava-aineistoon on lisätty asemakaavan seurantalomake (Liite 8).

Asemakaavan muutosehdotuksen toteuttamisen vaikutukset on arvioitu kaavaselostuksessa. Kaavoittaja on antanut vastineet asemakaavan muutosluonnoksesta saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin liite 9 (kaavaselostuksen Liite 3.). Asemakaavaehdotus ja kaavaselostus sekä kaavamuutosta varten laaditut selvitykset ovat kokouksen liiteasiakirjoina.

Asemakaavan muutostyön mahdollistamiseksi muutosalueelle on laadittu Virojoki-Vaalimaa osayleiskaavaa koskeva osayleiskaavamuutos, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 16.2.2026 (§ 2). Osayleiskaavamuutos on lainvoimainen.

Esittelijä

Virolahden kunnanjohtaja Topi Heinänen

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää

1. antaa vastineet asemakaavan muutosluonnoksesta annettuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin kaavoittajan esityksen mukaisesti.
2. asettaa kaavaehdotuksen yleisesti nähtäville Alueidenkäyttölain 65 § sekä Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 § mukaisesti ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.