

PYHÄJOKI

MAANKÄYTÖN TOTEUTTAMISOHJELMA 2011–2025

RAPORTTI 11.04.2011



AIRIX Ympäristö
FMC GROUP

Mäkelininkatu 17 A,
90100 Oulu
Puh. 010 2414 600
Fax 010 2414 601
etunimi.sukunimi@airix.fi

KV 28.5.2010 § 21

PYHÄJOEN KUNTA

Päivitetty KH 11.4.2011 § 92



SISÄLLYS

JOHDANTO	3
LÄHTÖKOHDAT	4
YLEISTÄ	4
MAANKÄYTÖN SUUNNITTELUJÄRJESTELMÄ	5
MAANKÄYTÖN JA RAKENTAMISEN PÄÄTÖKSENTEKO	9
RAKENTAMISEN OHJAUS	11
MAANKÄYTTÖ JA RAKENTAMINEN KUNNAN ERI ALUEILLA	13
TAAJAMA (ASEMAKAAVOITETTU ALUE)	13
KYLÄALUEET	13
HAJA-ALUEET	15
KULTTUURIYMPÄRISTÖ	15
LOMA-ASUMINEN	15
TYÖPAIKKA- JA MATKAILUALUEIDEN RAKENTAMINEN	16
MAHDOLLISUUDET	17
MAANHANKINNAN KEINOT	17
KAAVAN TOTEUTTAMISEN EDISTÄMINEN	19
TAVOITTEET	21
ASUMISEN TAVOITTEET	21
MAANOMISTUKSEN JA MAANHANKINNAN TAVOITTEET	21
MAANKÄYTTÖSTRATEGIAN TAVOITTEET	23
TAVOITTEET MAANKÄYTÖLLE TAAJAMISSA	23
TAVOITTEET MAANKÄYTÖLLE KYLÄALUEILLA	24
TAVOITTEET MAANKÄYTÖLLE HAJA-ALUEILLA	24
TAVOITTEET MAANKÄYTÖLLE RANNOILLA	24
TOTEUTTAMINEN	25
YLEISKAVAOHJELMA	25
ASEMAKAAVOITUS	26
MAAPOLIITTISET TOIMINTALINJAT	27
LÄHTEET	29

JOHDANTO

Pyhäjoen maankäytön toteuttamisohjelmassa esitetään maankäytön tavoitteet, mitoitus ja niiden toteutus. Toteuttamisohjelman tavoitevuosi on maankäyttöstrategian tavoin 2025, mutta monilta osin toteuttamisohjelmassa kohdistetaan toimenpiteitä lyhyemmällä aikajänteellä.

Maankäytön toteuttamisohjelman suunnittelualueena on koko kunta. Sen laadinta on rinnakkaisprosessi maankäyttöstrategian laadintaprosessin kanssa ja laadinnassa hyödynnetään maankäyttöstrategiatyön päätöksenteko- ja vuorovaikutustilanteita.

Maankäyttöstrategiaa ja maankäytön toteuttamisohjelman laatimista ohjaa ohjausryhmä, joka koostuu luottamushenkilöistä ja kunnan viranhaltijoista. Ohjausryhmään kuuluvat Matti Pahkala, Risto Kittilä, Pirkko Lintunen, Tarja Keskitalo, Sauli Mankinen, Anna-Liisa Tuuttila, Reino Korpela, Markku Kestilä, Raino Peltoniemi, Seppo Ukonsaari, Liisa Grekula, Mauno Peltoketo ja Pirkko Tuuttila.

Laadintaprosessi on vuorovaikutteinen ja siinä tärkeää on ohjausryhmätyöskentely ja kunnanvaltuuston kuuleminen. Työn käytännön toteuttamisesta vastaa konsulttina AIRIX Ympäristö Oy, josta työhön osallistuvat arkkitehti Timo Jokelainen, DI Tapio Tuuttila, FM Johanna Lehto ja FM Susanna Harvio.

Toteuttamisohjelma tukeutuu maankäyttöstrategiaan myös siten, että maankäyttöstrategia sisältää monia sellaisia osioita (mm. maankäytölliset lähtökohdat ja -yleistavoitteet), jotka usein sisältyvät maankäytön toteuttamisohjelman (maapoliittinen ohjelma) sisältöön.

Toteuttamisohjelma tarkentaa maankäyttöstrategiassa esitettyjä strategisia tavoitteita ja kertoo niiden toteuttamisen mahdollisuudet ja tavat. Maankäytön toteuttamisohjelmassa esitetään muun muassa tavoitteet maankäytölle, kaavoituskäytännöt ja kaavan toteuttamista edistävät keinot. Toteuttamisohjelmassa esitetään myös yleiskaavaohjelma ja asemakaavoituksen tarpeet.

Pyhäjoen kunnanhallitus päätti 25.5.2009 käynnistää maankäyttöstrategian ja maankäytön toteuttamisohjelman laatimisen. Konsulttina toimii Airix Ympäristö Oy, asiantuntijana tekninen johtaja ja ohjausryhmänä kunnanhallitus. Strategiatyö käynnistyi syyskuussa 2009 ja valmistui toukokuussa 2010.



Pyhäjoen Etelähaaran ylittää kulttuurihistoriallisesti arvokas Isosilta.

LÄHTÖKOHDAT

YLEISTÄ

Pyhäjoen kunta sijaitsee Pohjois-Pohjanmaalla, Perämeren rannalla ja Raahen ja Kalajoen kaupunkien välissä. Pyhäjoki kuuluu Raahen seutukuntaan yhdessä Raahen kaupungin sekä Siikajoen ja Vihannin kuntien kanssa. Seutukunnan asukasmäärä on 34 741 (31.12.2010) ja Pyhäjoen kunnan 3 397 (tilanne 31.12.2010).

Maankäyttöä Pyhäjoen kunnan alueella ohjaavat valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja maakuntakaavan ohella yleis- ja asemakaavat sekä Pyhäjoen kunnan rakennusjärjestys.

Pyhäjoen kunnassa on yksi asemakaavoitettu taajama eli kuntakeskus, joka sijaitsee Pyhäjoen alajuoksulla Pohjankylällä. Asemakaavoihin on vuosien mittaan tehty tarvittavia, pieniä asemakaavan tarkistuksia, joista viimeisimmän kunnanvaltuusto on hyväksynyt 18.12.2007.

Kuntakeskuksessa on oikeusvaikutukseton osayleiskaava vuodelta 1992. Kylien maankäyttöä ohjaavat oikeusvaikutteiset Etelänkylä-Viirteen, Parhalahden sekä Yppärin osayleiskaavat. Pyhäjoen kunnan merenrannikolla on voimassa rantayleiskaava. Pyhäjoen Hanhikiven alueelle suunnitellun ydinvoimalaitoksen takia, Pohjois-Pohjanmaan liiton maakuntavaltuusto hyväksyi Hanhikiven ydinvoimamaakuntakaavan 22.2.2010 ja Ympäristöministeriö vahvisti maakuntakaavan 26.8.2010 ja määräsi sen tulemaan voimaan valituksista huolimatta. Pyhäjoen kunnan valtuusto hyväksyi Hanhikiven ydinvoimalaitosalueen osayleiskaavan ja asemakaavan 27.10.2010.. Lisäksi Pyhäjoella on kaksi ranta-asemakaavaa Elävisluodossa Yppärissä ja Mustanniemellä Parhalahdella.

Pyhäjoella on voimassa Raahen seutukunnan yhteinen rakennusjärjestys, jonka Pyhäjoen kunnanvaltuusto hyväksyi 15.12.2010 § 73, rakennusjärjestys saavutti lainvoiman 28.1.2011 ja tuli voimaan julkisella kuulutuksella 5.2.2011. Raahen seutukunnan rakennusjärjestys on voimassa Raahen kaupungissa, Pyhäjoen, Siikajoen ja Vihannin kunnissa.

Maanomistus ja kasvusuunnat

Pyhäjoen kunnan maanomistus keskittyy kuntakeskukseen, mutta maanomistusta on muissakiin kunnan osissa. Kunnalla on maanomistusta Pohjankylän alueella noin 800 hehtaaria, Etelänkylässä noin 30 hehtaaria, Parhalahdella noin 80 hehtaaria, Pirttikoskella 140 hehtaaria, Liminkakylällä 50 hehtaaria ja Yppärissä 160 ha. Viimeisin maanhankinta on kohdistunut kuntataajaman itäpuolelle, josta on hankittu noin 17 hehtaarin suuruinen alue. Kyseistä aluetta on tarkoitus käyttää asuntotuotannon tarpeisiin.

Pyhäjoen kunnan asukasmäärän painopiste ja myös asukasmäärä kasvu on tapahtunut asemakaavoitetussa kuntakeskuksessa sekä osayleiskaavoitetuilla kylillä (Etelänkylä, Parhalhti, Pirttikoski ja Yppäri). Maankäytön suunnittelu on kohdistettu kasvualueille.

Rakentamisen määrä ja tonttivaranto

Vuonna 2010 myönsi Pyhäjoen kunta 43 rakennuslupaa, vuonna 2009 rakennuslupia myönnettiin 53. Määrä on hiukan pienempi kuin edellisvuonna (vuonna 2008 määrä oli 50 kpl). Laajennuksille kunta myönsi 6 rakennuslupaa ja toimenpidelupia se myönsi 25 kpl. Rakennusluvista (19 kpl) koski muita rakennuksia. Omakotitaloille rakennuslupia kunta myönsi 7 kpl, vapaa-ajan rakennuksille 11 kpl ja maatalousrakennuksille 1 kpl. Valmistuneita rakennuksia vuonna 2010 tilastoitiin 23 kpl, joista uusia asuinrakennuksia oli 5 kpl, uusia vapaa-ajanrakennuksia 6 kpl, maatalousrakennuksia 1 kpl, teollisuusrakennuksia 1 kpl ja muita rakennuksia

10 kpl. Vuonna 2010 valmistui yksi hoitoalan rakennuksen laajennus, yksi vapaa-ajan rakennuksen laajennus ja yksi muu rakennuksen laajennus.

Pyhäjoella on asemakaavoitettua, kunnan omistamaa tonttivarantoa keskustaajamassa yhteensä 34 omakotitonttia. Yksityisillä maanomistajilla on omistuksessaan asemakaava-alueella yhteensä 48 rakentamatonta omakotitonttia.

- Annalankangas: 6 vapaata AO-tonttia
- Kirkonseutu, Lahnaoja: 16 vapaata AO-tonttia
- Yksityisillä maanomistajilla on taajaman asemakaava-alueella 48 vapaata rakentamatonta AO-tonttia

Oikeusvaikutteisen osayleiskaava-alueella on vapaita kunnan omistamia omakotitalotontteja yhteensä 50 kappaletta.

- Etelänkylä Patterinkangas: 11 vapaata AO-rakennuspaikkaa
- Parhalahi: 14 vapaata AO- rakennuspaikkaa
- Yppäri merenpuoli: 24 vapaata AO- rakennuspaikkaa
- Yppäri maanpuoli: 1 vapaa AO- rakennuspaikka

Vuonna 2010 kunnassa oli 664 kesämökkiä (Tilastokeskuksen mukaan). Pyhäjoen kunnan mukaan useimmat vapaa-ajan asunnoista sijaitsevat osakaskuntien (entinen jakokunta) vuokratonteilla. Keskimäärin valmistuu uusia loma-asuntoja 6 – 10 kappaletta vuodessa.

MAANKÄYTÖN SUUNNITTELUJÄRJESTELMÄ

Maankäytön suunnittelulla ohjataan alueiden käyttöä ja rakentamista. Maankäytön suunnittelujärjestelmään kuuluvat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, maakuntakaava, yleiskaava ja asemakaava. Kunnat voivat myös laatia yhteisen yleiskaavan. Pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueelle laadittavaa asemakaavaa kutsutaan ranta-asemakaavaksi.

Maakuntakaava ja yleiskaava ovat yleispiirteisiä kaavoja, jotka ohjaavat yksityiskohtaisempien kaavojen laatimista. Ne voivat ohjata myös suoraan rakentamista ja muuta maankäyttöä.

Ympäristöhallinto vastaa maakunta-, yleis- ja asemakaavoituksen ohjauksesta ja kehittämisestä. Kaavoituksen ohjauksen tarkoituksena on tukea sitä, että kaavoituksessa toteutetaan lainsäädännössä määritellyjä tavoitteita ja sisältövaatimuksia. Kaavoituksen ohjausvälineiden kehittäminen kuuluu ympäristöministeriölle. Alueelliset elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskukset ohjaavat ja valvovat kuntien kaavoitusta ja neuvovat maankäytön suunnitteluun liittyvissä kysymyksissä.

Kaavoituksen seurannalla kerätään tietoja maankäytön suunnittelun valtakunnallisesta tilanteesta ja muutoksista. Valtion ympäristöhallinto on kehittänyt kaavoituksen seurannan tietojärjestelmän sekä asemakaavan seurantalomakkeen, jotka helpottavat tietojen keräämistä ja välittämistä eri tahoille.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on:

- varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa,
- auttaa saavuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys,
- toimia kaavoituksen ennako-ohjauksen välineenä valtakunnallisesti merkittävässä alueidenkäytön kysymyksissä ja edistää ennako-ohjauksen johdonmukaisuutta ja yhtenäisyyttä,

- edistää kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa sekä
- luoda alueidenkäyttöllisiä edellytyksiä valtakunnallisten hankkeiden toteuttamiselle.

Maakuntakaava

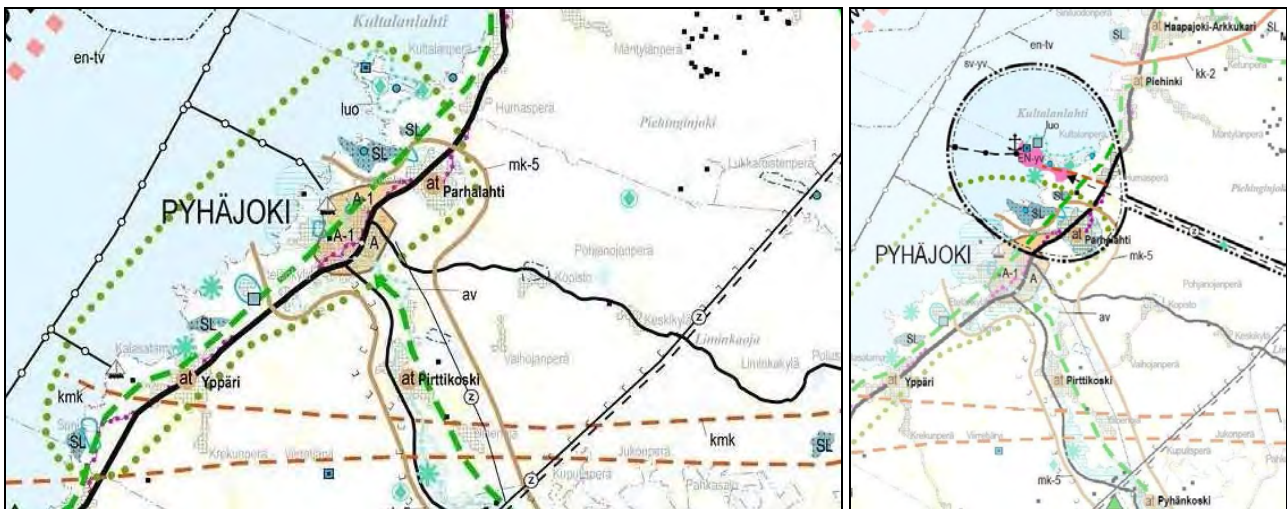
Maakuntakaava on yleispiirteinen suunnitelma alueiden käytöstä maakunnassa tai sen osa-alueella. Siinä esitetään alueiden käytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet sekä osoitetaan maakunnan kehittämisen kannalta tarpeellisia alueita. Maakuntakaavan tehtävänä on ratkaista valtakunnalliset, maakunnalliset ja seudulliset alueiden käytön kysymykset. Maakuntakaava voidaan laatia myös vaiheittain, jotakin tiettyä aihekokonaisuutta käsittelevänä kaavana, kuten on tehty Hanhikiven ydinvoimalaitosta varten.

Maakuntakaava ohjaa kuntien kaavoitusta ja viranomaisten muuta alueiden käyttöä koskevaa suunnittelua. Kaava esitetään kartalla kaavamerkintöjen ja -määräysten avulla. Maakuntakaavaan liittyy myös selostus, jossa esitetään kaavan tavoitteet, vaikutukset ja muut, muun muassa kaavan tulkinnan ja toteuttamisen kannalta tarpeelliset tiedot.

Maakuntakaavan laatimisesta vastaa maakunnan liitto ja sen hyväksyy maakunnan liiton liittovaltuusto. Kaavan vahvistaa ympäristöministeriö, jonka jälkeen se saa lainvoiman.

Pyhäjoella on voimassa Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava. Maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 17.2.2005 ja se on tullut lainvoimaiseksi 25.8.2006 KHO:n päätöksen jälkeen.

Maakuntahallitus käynnisti 7.4.2008 ydinvoimamaakuntakaavan laatimisen Hanhikivenniemielle sijoittuvaa ydinvoimalahanketta varten. Maakuntavaltuusto hyväksyi maakuntakaavan muutoksen Hanhikivenniemielle 22.2.2010 pidetyssä kokouksessa, Ympäristöministeriö vahvisti maakuntakaavan 26.8.2010 ja määräsi sen tulemaan voimaan valituksista huolimatta.



Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavasta Pyhäjoen kohdalta ja ote Ydinvoimalaitoksen maakuntakaavasta

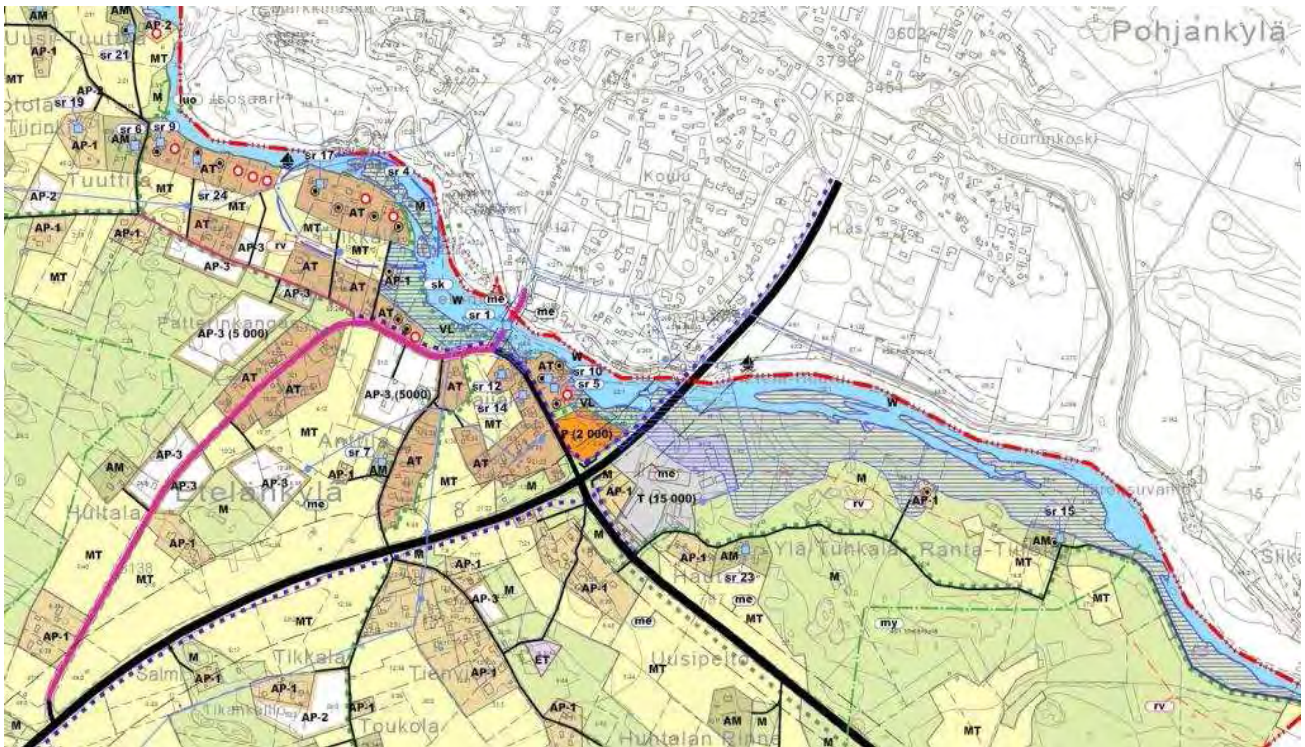
Yleiskaava

Yleiskaava on kunnan yleispiirteinen maankäytön suunnitelma. Sen tehtävänä on yhdyskunnan eri toimintojen, kuten asutuksen, palvelujen ja työpaikkojen sekä virkistysalueiden sijoittaminen ja niiden välisten yhteyksien järjestäminen. Yleiskaavoituksella ratkaistaan tavoitellun kehityksen periaatteet, ja yleiskaava ohjaa alueen asemakaavojen laatimista.

Yleiskaava voi koskea koko kuntaa tai sen tiettyä osa-aluetta, jolloin sitä kutsutaan osayleiskaavaksi. Kunnat voivat laatia myös yhteisen yleiskaavan. Kaava esitetään kartalla, ja siihen liitetään kaavamerkinnot ja -määräykset sekä selostus.

Kunta vastaa yleiskaavan laatimisesta. Kaavan hyväksyy kaupungin- tai kunnanvaltuusto. Jos kunnat ovat laatineet yhteisen yleiskaavan, sen hyväksyy kuntien yhteinen toimielin ja vahvistaa ympäristöministeriö.

Pyhäjoella on viisi yleiskaavaa: kuntakeskuksen oikeusvaikutukseton osayleiskaava vuodelta 1992, kylien maankäyttöä ohjaavat oikeusvaikutteiset 2000-luvulla laaditut Etelänkylä-Viirteen, Parhalahden sekä Yppärin yleiskaavat sekä Pyhäjoen kunnan merenrannikon rantayleiskaava, joka hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 12.11.2008. Lainvoiman se sai 17.1.2009, lukuun ottamatta neljää valituksen alaista aluetta. Yppärin osa-alueella 3 sijaitseva ase-1 alue, Matinletto-Ulkoinen sekä Yppärin osa-alueella 4 sijaitsevat Yppärin vanha kalasatama ja Elävlsuodon kalasatama saivat lainvoiman 11.12.2010. Merenrannikon rantayleiskaava on lainvoimainen, lukuunottamatta Etelänkylän osa-alueella 2 sijaitsevaa valituksen alaista Sorapalsta-tilaa.



Ote Eteläkylän - Viirteen osayleiskaavasta

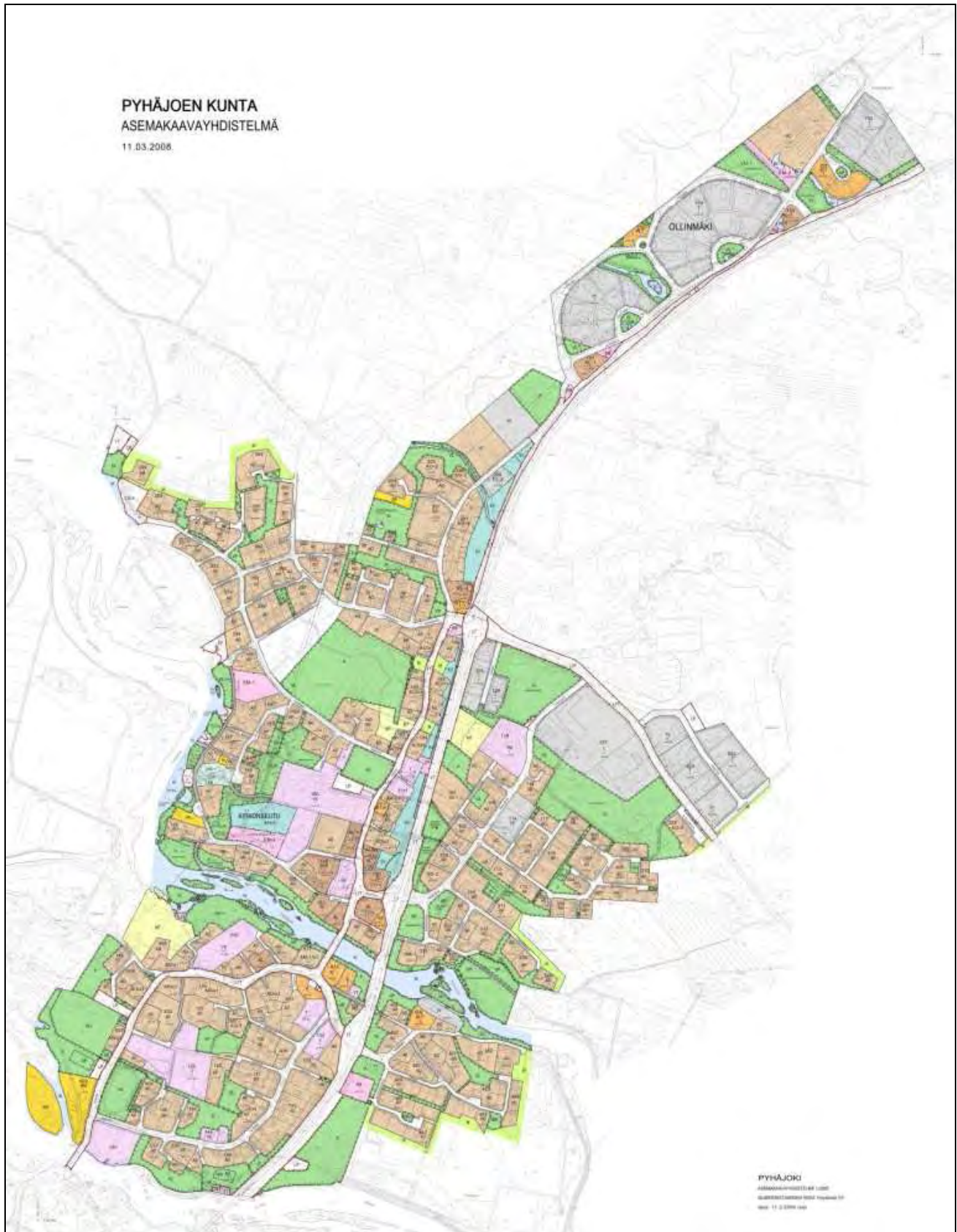
Asemakaava

Asemakaavassa määritellään alueen tuleva käyttö: mitä säilytetään, mitä saa rakentaa, mihin ja millä tavalla. Kaavassa osoitetaan esimerkiksi rakennusten sijainti, koko ja käyttötarkoitus. Asemakaavalla ohjataan suoraan rakentamista ja muuta maankäyttöä

Asemakaava voi koskea kokonaista asuntoaluetta asuin-, työ- ja virkistysalueineen tai joskus jopa vain yhtä tonttia. Asemakaavan laatii kunta. Ranta-alueiden rakentamista voidaan ohjata ranta-asemakaavalla, jonka laatii maanomistaja. Ranta-asemakaavan käsittely ja hyväksyminen kuuluvat kunnalle.

Asemakaavaan kuuluvat asemakaavakartta sekä kaavamerkinnot ja -määräykset. Asemakaavaan liittyy selostus, jossa kerrotaan kaavan laatimisesta ja keskeisistä ominaisuuksista.

Pyhäjoen kuntakeskuksessa voimassa olevat asemakaavat on esitetty seuraavalla sivulla olevassa kuvassa olevassa Pyhäjoen asemakaavayhdistelmässä.



Pyhäjoen asemakaavayhdistelmä

Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestyksellä annetaan paikallisista oloista johtuvia määräyksiä ja ohjeita. Rakennusjärjestyksen määräykset voivat myös olla erilaisia kunnan eri alueilla. Rakennusjärjestyksen hyväksyy kunta.

Rakennusjärjestyksessä annetaan suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamisen sekä hyvän elinympäristön toteutumisen ja säilyttämisen kannalta tarpeelliset määräykset. Rakennusjärjestyksen määräykset eivät saa olla maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuuttomia.

Rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea rakennuspaikkaa, rakennuksen kokoa ja sen sijoittumista, rakennuksen sopeutumista ympäristöön, rakentamistapaa, istutuksia, aitoja ja muita rakennelmia, rakennetun ympäristön hoitoa, vesihuollon järjestämistä, suunnittelutarvealueen määrittelemistä sekä muita niihin rinnastettavia paikallisia, rakentamista koskevia seikkoja.

Rakennusjärjestyksessä olevia määräyksiä ei sovelleta, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa on asiasta toisin määrätty.

Pyhäjoella on voimassa Raahen seutukunnan yhteinen rakennusjärjestys, joka sai lainvoiman 5.2.2011 julkaistulla kuulutuksella. Raahen seutukunnan rakennusjärjestys on yhteinen Raahen kaupungin, Siikajoen, Pyhäjoen ja Vihannin kuntien kanssa.

MAANKÄYTÖN JA RAKENTAMISEN PÄÄTÖKSENTEKO

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 20 §:n mukaan kunnan on huolehdittava alueiden käytön suunnittelusta sekä rakentamisen ohjauksesta ja valvonnasta alueellaan. Kunnalla tulee olla käytettävissään tehtäviin riittävät voimavarat ja asiantuntemus.

Pyhäjoella maankäyttöön ja rakentamiseen liittyvä päätöksentekovalta on hallintosäännön mukaan jaettu seuraavasti:

Kunnanvaltuuston tehtävät

- MRL 20 §:n mukaiset tehtävät
- maankäytön ohjaus talousarvion kautta
- yleis- ja asemakaavojen hyväksymisestä päättäminen
- maapolitiikasta päättäminen
- rakennusjärjestyksestä päättäminen

Kunnanhallituksen tehtävät

- yleis- ja asemakaavojen vireille tulosta päättäminen
- yleis- ja asemakaavojen nähtäville asettaminen (valmisteluaineisto ja kaavaehdotus)
- lausuntojen antaminen ympäristökeskuksen toimivallassa olevista poikkeamispäätöksistä
- kiinteän omaisuuden ostaminen kunnalle
- rakennustonttien myyminen noudattaen valtuuston antamia yleisperusteita
- asemakaavan toteuttamista varten tarvittavien alueiden, rakennusten ja laitteiden ostaminen, myyminen, vaihtaminen ja lunastaminen
- lykkäyksen myöntäminen tonttien ja muiden alueiden myynti- tai vuokraehtojen mukaisen rakentamis- tai muun sellaisen velvollisuuden täyttämisestä
- kunnan suostumus rakennuspaikaksi lohkomiseen (kiinteistömuodostuslaki (KML) 35, 36 §)
- maankäyttösopimukset (MRL § 91b)
- hyväksyy kaavoitusohjelman ja tekee kaavan laatimispäätöksen (MRL § 20, 36, 51)

- rakennuskiellon määrääminen ja pidentäminen yleis- tai asemakaavan laatimisen ja muuttamisen ollessa vireillä (MRL § 38, 53)
- toimenpiderajoitusten määrääminen ja pidentäminen yleis- tai asemakaavan laatimisen ja muuttamisen ollessa vireillä (MRL § 38, 128)
- päättää asema- ja rantayleiskaavan laatimis- ja käsittelykustannusten perimisestä (MRL § 59, 76)
- päättää erillisen tonttijaon laatimisesta ja hyväksymisestä (MRL § 79)
- päättää maanomistajalle maksettavaksi määrättävästä katualueen korvauksesta (MRL § 105)
- päättää kehittämisalueeksi nimeämisestä muulloin kuin kaavoituksen yhteydessä (MRL § 110)
- päättää valitusten tekemistä kaavaa tai rakennusjärjestystä koskevasta hallinto-oikeuden kumoamis- tai muuttamispäätöksestä, ympäristökeskuksen poikkeamispäätöksestä ja erillisestä tonttijaosta (MRL § 191, 193, 194)
- päättää vaikutukseltaan vähäisten asemakaavojen hyväksymistä (MRL § 52)
- antaa rakentamiskehotuksen (MRL § 97)
- käyttää kunnan poikkeamisvaltaa (MRL § 171)

Kunnanhallitus voi saattaa ratkaisuvaltaansa kuuluvan asian valtuuston käsiteltäväksi, mikäli kunnanhallitus katsoo tämän tarpeelliseksi.

Teknisen lautakunnan tehtävät

Lautakunnan tehtävänä hallintosäännön mukaan ovat kunnan yhdyskuntatekniikan ja kiinteistöjen rakennuttaminen, rakentaminen ja kunnossapito sekä keskitetty tilahallinta, lämpölaitosasiat, jätehuollon järjestäminen, mittauspalvelut, asuntoasiat, tielautakunnalle säädetyt tehtävät, rakennustoiminnan ohjaus ja rakennusvalvonta, ympäristön- ja luonnonsuojelu sekä ruoka- ja puhdistuspalvelut.

Lautakunta päättää maankäyttöön ja rakentamiseen liittyen seuraavista asioista:

- kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle säädetyistä tehtävistä, ellei ratkaisuvaltaa ole siirretty viranhaltijalle
- kunnan ympäristölautakunnalle säädetyistä tehtävistä, ellei ratkaisuvaltaa ole siirretty viranhaltijalle
- kunnan maa-aineslupaviranomaiselle säädetyistä tehtävistä, ellei ratkaisuvaltaa ole siirretty viranhaltijalle
- luonnonmuistomerkkien rauhoittamisesta
- luonnonsuojelualueista annettavista lausunnoista
- päättää teiden ja yleisten alueiden rakentamisesta
- hyväksyy luonnospiirustukset, pääpiirustukset ja rakennusselitykset sekä tekee näihin liittyvät hankinnat, hankekoko < 500.000 e
- hyväksyy muut tekniset suunnitelmat
- hyväksyy kadun rakennussuunnitelman (MRL § 85)
- hyväksyy muun yleisen alueen toteuttamissuunnitelman (MRL § 90)
- käsittelee viranhaltijan ratkaistavaksi siirrettyjen asioiden osalta oikaisuvaatimukset (MRL § 187)
- käyttää asuntojen korjaus- ja energia - avustuksista annetun lain mukaista
- kunnan päätösvaltaa ellei tehtävää ole annettu viranhaltijain ratkaistavaksi

Tekninen lautakunta voi siirtää sille laissa säädettyä, lain nojalla määrättyä tai tässä hallintosäännössä määrättyä ratkaisuvaltaansa alaiselleen viranhaltijalle

Teknisen johtajan tehtävät

Tekninen johtaja toimii Pyhäjoen kunnan kaavoittajana.

Tekninen johtaja

- toimii lautakunnan esittelijänä
- laatii kaavoituskatsauksen
- hoitaa kunnan rakennuttamistehtävät
- päättää kunnan omistamien huoneistojen korjauksista
- päättää ajoneuvojen siirtämiseen ja romuajoneuvojen hävittämiseen liittyvät asiat
- päättää yleisten alueiden antamista tilapäiskäyttöön
- päättää maanmittaustoimitusten hakemisesta
- antaa luvan johtojen yms. laitteiden sijoittamiselle kunnan maalle
- valitsee valvojan ja vastaavan työnjohtajan kunnan omille hankkeille

Aluearkkitehtitoiminta

Aluearkkitehti on kuntien yhteinen kaavoituksen, rakentamisen ohjauksen ja kulttuuriympäristön hoidon asiantuntija. Hän edistää kuntalaisten osallistumista suunnitteluun, osallistuu rakennuslupien ennakkoneuvontaan ja opastaa kuntalaisia kaavoitusta ja rakentamista koskevista asioista.

Pyhäjoen kunnassa toimii toistaiseksi Pyhäjoen, Siikajoen ja Vihannin kuntien yhteinen aluearkkitehti.

RAKENTAMISEN OHJAUS

Rakentamisen yleinen ohjaus perustuu lain, asetuksen ja rakentamismääräysten tasoihin säännöksiin. Maankäyttö- ja rakennuslaissa ja -asetuksessa määritellään rakentamista koskevat vähimmäisvaatimukset ja luvanvaraisuus. Tarkemmat määräykset ja ohjeet sisältyvät Suomen rakentamismääräyskokoelmaan.

Rakentamisen ohjauksen tarkoituksena on varmistaa, että:

- rakentaminen on laadukasta,
- rakentaminen on turvallista, terveellistä ja esteettisesti korkeatasoista,
- rakennus soveltuu käyttäjien tarpeisiin koko sen elinkaaren ajan ja
- suunnittelussa ja rakentamisessa korostuvat vastuu ja hyvä ammattitaito.

Suomen rakentamismääräyskokoelmassa annetut määräykset koskevat uuden rakennuksen rakentamista. Rakennuksen korjaus- ja muutostyössä määräyksiä sovelletaan, jollei määräyksissä nimenomaisesti määrätä toisin, vain siltä osin kuin toimenpiteen laatu ja laajuus sekä rakennuksen tai sen osan mahdollisesti muutettava käytötapa edellyttävät.

Pyhäjoen kunnan rakentamisen ohjauksen väline on rakennusjärjestys kaava-alueiden ulkopuolella ja haja-asutusluonteisella alueella. Asemakaava-alueilla rakentamista ohjaavat voimassa olevat asemakaavat määräyksineen.

Maankäytön ja rakentamisen luvat

Rakentamista säätelee maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL). Lisäksi tarkempia säännöksiä rakentamisesta on annettu tai voidaan antaa asetuksella ja kunnan rakennusjärjestyksellä, jollainen on oltava jokaisessa kunnassa. Tärkeitä rakentamisessa huomioon otettavia säännöksiä on muun muassa maankäyttö- ja rakennusasetuksessa.

Tarkemmin rakentamista ohjaa alueella mahdollisesti voimassa oleva kaava. Rakentamista ohjaava kaava voi olla oikeusvaikutteinen yleiskaava tai asemakaava, joka voidaan laatia myös ranta-alueita varten.

Myös voimassa oleva maakuntakaava tai seutukaava voi ohjata rakentamista. Kaavoittamattomia rantoja koskevat maankäyttö- ja rakennuslain ranta-alueita koskevat erityiset säännökset.

Rakennuksen rakentamiseen tarvitaan rakennuslupa. Ennen rakennusluvan hakemista saatetaan edellyttää myös suunnittelutarveratkaisua tai poikkeamispäätöstä.

Rakennusvalvonta Pyhäjoella

Maankäyttö- ja rakennuslain 21 §:n mukaan rakennusvalvonnan viranomaistehtävistä huolehtii kunnan määräämä lautakunta tai muu monijäseninen toimielin, jona ei kuitenkaan voi toimia kunnanhallitus. Pyhäjoella tämä toimielin on tekninen lautakunta, jonka alaisena toimii rakennustarkastaja.

Rakentamisen neuvontaa ja valvontaa varten kunnassa tulee olla rakennustarkastaja. Jos tehtävien hoitamisen kannalta on tarkoituksenmukaista, kunnilla voi olla yhteinen rakennustarkastaja, kuten Raahen seutukunnan alueella on. Muiden seudun kuntien tavoin Pyhäjoen kunta hankkii rakennusvalvonta- ja ympäristönsuojelutehtävät ostopalveluna Raahen kaupungilta.

Rakennusvalvonta käsittelee rakennusluvut, neuvoa ja valvoo rakennustoimintaa, antaa lausunnon poikkeuslupahakemuksiin, antaa tietoja väestötietojärjestelmään rakennus- ja huoneistotietojen osalta, laatii valtion rahoittamaan uudis- ja korjausrakentamiseen liittyviä valmiustodistuksia ja antaa lausuntoja maaseutuelinkeinolain mukaisesti rakennushankkeisiin liittyvistä asioista.

Lähes kaikkeen rakentamiseen tarvitaan rakennuslupa tai muu viranomaisen hyväksyntä. Rakennuslupa tarvitaan myös sellaiseen korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen tai laajentamiseen sekä myös käyttötarkoituksen olennaiseen muutokseen. Eräisiin vähäisiin rakennushankkeisiin voidaan hakea toimenpidelupa.

Rakennettaessa maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukaiselle suunnittelutarvealueelle, rakentamiseen tarvitaan rakennuslupaa edeltävä ja rakennustarkastajan käsittelemä suunnittelutarveratkaisu (MRL 16 § ja 137 §).

Rakennuslupien ohella johtava rakennustarkastaja ratkaisee seuraavat asiat:

- vastaavan työnjohtajan ja erityisalan työnjohtajan hyväksyminen - rakennus-, toimenpide-, purkulupa sekä maisematyönlupa
- luvan voimassaolon jatkaminen
- aloittamisoikeus
- lupa- ja valvontamaksun maksuun panon määrääminen
- rakennuttajavalvonta, asiantuntijatarkastus ja ulkopuolinen tarkastus - rakennusrasitteen perustaminen, poistaminen ja muuttaminen - asemakaavarasite
- yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittamispäätös
- yhdyskuntateknisten laitteiden muuttaminen ja poistaminen
- kiinteistöjen yhteisjärjestely
- vedenjuoksusta johtuva haitan korjaamis- tai poistamismääräys, lukuun ottamatta pakkokeinopäätöksiä
- rakennuksen kunnossapitovelvoitteen asettaminen, purkumääräys, käyttökielto ja ympäristön siistimismääräyksen antaminen, lukuun ottamatta pakkokeinopäätöksiä
- korttelialueen järjestely
- rakennelman/laitoksen poistomääräys, lukuun ottamatta pakkokeinopäätöksiä
- rakennustyön loppuunsaattamismääräys, lukuun ottamatta pakkokeinopäätöksiä
- vähäisen poikkeuksen myöntäminen rakennuslupa-asian yhteydessä
- rakennusluvan myöntäminen tilapäiselle rakennukselle ja voimassaolevan rakennusjärjestyksen mukaiset ilmoitukset
- lisäksi muut vähäiset MRL:n mahdollistamat lupa-asiat pois lukien pakkotoimenpiteet

- edelleen delegointi sekä toimi- ja tehtäväalueiden jakaminen
- pitää luetteloa lunastuksiin perustuvista rakentamiskehotuksista - päättää osoitmerkinnästä
- päättää rakennusluvan erityisten edellytysten olemassaolosta suunnittelutarvealueella
- huolehtii markkinavalvonnasta
- ilmoittaa rakennustyön keskeyttämisestä taikka uhkasakon tai teettämisuhan käyttämistä edellyttävästä teosta tai laiminlyönnistä poliisille
- antaa lausunnot MRL: n tarkoittamissa poikkeamisasioissa kunnanhallitukselle

MAANKÄYTTÖ JA RAKENTAMINEN KUNNAN ERI ALUEILLA

TAAJAMA (ASEMAKAAVOITETTU ALUE)

Pyhäjoella on yksi asemakaavoitettu taajama. Pyhäjoen keskustaajama sijaitsee Pyhäjoen alajuoksulla Etelähaaran ja Pohjoishaaran välissä ja pohjoishaaran pohjoispuolella Pohjankylän alueella. Myös osa Etelänkylää voidaan laskea kuntataajamaan kuuluvaksi, vaikkei siellä ole asemakaavaa (osalla Etelänkylää on aiemmin ollut rakennuskaava).

Pyhäjoen keskustaajamassa on voimassa Pyhäjoen keskustan osayleiskaava 2010, joka on hyväksytty vuonna 1992. Se on laadittu rakennuslain aikaan ns. ensimmäisen asteen yleiskaavana, minkä vuoksi sillä ei ole maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettuja oikeusvaikutuksia. Osayleiskaavan alueesta eteläinen osa uudistettiin Etelänkylän ja Viirteen osayleiskaavan laatimisen yhteydessä. Pohjoisosassa, johon Pyhäjoen keskusta sijoittuu, on selkeästi tarpeita osayleiskaavan uudistamiseen.

Taajaman asemakaava-alue alkaa Pyhäjoen Etelähaarasta ja jatkuu pohjoiseen aina Ollinmäen teollisuusalueelle saakka. (Pyhäjoen asemakaavayhdistelmä on kuvana aiemmin tässä asiakirjassa.) Asemakaavoissa on osoitettu alueita esimerkiksi asumiselle, palveluille ja yritystoiminnalle sekä virkistykseen.

Pohjankylän väestömäärä on 31.12.2010 ollut 1490 asukasta.

KYLÄALUEET

Pyhäjoella on useita merkittäviä kyliä. Kolme niistä on osoitettu Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa. Nämä kylät ovat etelästä lukien Yppäri, Pirttikoski ja Parhalahti. Muita kyliä ovat muun muassa Viirre ja suurelta osin maakuntakaavan taajamatoimintojen alueen -merkinnän alle jäävä Etelänkylä sekä Liminkakylä. Lisäksi kyläalueina voi mainita esimerkiksi Rajaniemen, jossa on runsaasti kulttuuriympäristöarvoja ja joka on maakuntakaavassa esitetty valtakunnallisesti merkittävänä kulttuuriympäristönä.

Yppäri

Yppäriin kylä sijaitsee noin 10 kilometrin päässä kuntakeskuksesta etelään. Kalajoelle on matkaa noin 25 kilometriä. Yppäri on perinteikäs ja vireä maatalouskylä, jonka väestömäärä on 638 asukasta. Yppäriin on vuonna 1988 laadittu osayleiskaava, jonka korvasi vuonna 2004 hyväksytty Yppäriin oikeusvaikutteinen osayleiskaava. Osayleiskaava-alueelle on osoitettu 65 uutta rakennuspaikkaa. Kaavassa uudisrakentaminen on sijoitettu 8-tien länsipuolelle meren läheisyyteen. Rakennuspaikoista on vuosina 2004-2010 toteutunut 13 kpl. Kaavan muuttamiseen ei ole ilmennyt suuria tarpeita. Yppärissä on suuria maatilatalouden yksiköitä, joilla on vaikutusta kylän maankäyttöön. Yppärissä toimii koulu ja kylällä on huoltoasema, jossa on myös kauppa.



Yppäriin on vireä maatalouskylä.

Viirre ja Etelänkylä

Viirre on pieni Yppäriin ja kuntataajaman välillä sijaitseva kylä. Etelänkylä sijaitsee aivan kuntataajaman välittömässä läheisyydessä, ollen osittain osa kuntataajamaa. Etelänkylän väestömäärä on 367 asukasta. Viirteessä ja Etelänkylällä on yhteinen oikeusvaikutteinen osayleiskaava, Etelänkylä-Viirre osayleiskaava. Kuntakeskusta lähinnä oleva Etelänkylän alue on rakentunut melko tiiviisti. Yleiskaavassa on osoitettu aluevarauksia yhteensä noin 80–90 uutta rakennuspaikkaa varten. Rakennuspaikoista on vuosina 2005–2010 toteutunut 11 kpl. Kaavan muuttamiseen ei ole ilmennyt tarpeita. Yksi uusista rakennushankkeista on toteutunut kaavasta poikkeavalla tavalla.



Etelänkylän ja Pohjankylän yhdistää Pyhäjoen Etelähaaran ylittävä Isosilta. Oikealla Parhalahden maatalousmaisemaa.

Parhalahti

Parhalahti sijaitsee kuntataajaman pohjoispuolella, taajamasta noin viiden kilometrin etäisyydellä. Matkaa Raaheen on noin 25 kilometriä. Parhalahti on elinvoimainen pääosin maataloudesta elantonsa saava kylä, mikä näkyy kyläkuvassa viljeltyinä peltoaukeina ja niiden laidoille sijoittuvina taloryypäinä. Parhalahden väestömäärä on 396 asukasta. Parhalahden osayleiskaava uudistettiin oikeusvaikutteiseksi vuosituhannen vaihteessa. Osayleiskaava-alueelle on osoitettu 63 uutta asuinrakennuksen rakennuspaikkoja. Kaavan mitoituksen mukaan kylän asukasmäärä kasvaisi vuoden 2001 440 lukumäärästä yli 600 asukkaaseen vuoteen 2020 mennessä. Rakennuspaikat on sijoitettu olemassa olevaa kylärakennetta tukien ympäri kylää. Rakennuspaikoista on vuosien 2001-2010 aikana toteutunut 10 kpl. Kaavan muuttamiseen ei ole ilmennyt suuria tarpeita.

Pirttikoski

Pyhäjoen varressa sijaitsevalla Pirttikoskella väestömäärä on 370 asukasta. Pirttikoski sijaitsee noin 10 kilometrin etäisyydellä kuntakeskuksesta Oulaisiin päin. Pirttikoski on elinvoimainen pääosin maataloudesta elantonsa saava kylä, jonka keskellä koulu. Koulu on kylän toiminnan keskus ja siellä toimivat ryhmäperhepäiväkoti, kirjasto, kuntosali ja kudontatupa. Koulu toimii myös harrastuspaikkana ja kyläläisten kokous- ja kokoontumispaikkana. Pirttikoskella ei ole yleiskaavaa, kuten ei ole Pyhäjokivarressakaan kuntakeskusta lukuun ottamatta.

Liminkakylä

Liminkakylä sijaitsee kunnan koillisosassa. Kylä on levittäytynyt laajalle alueelle ja sen väestömäärä on 136 asukasta, jossa ovat mukana myös Kopiston, Alatalon, Keskikylän, Limingojan, Jukonperän, Poluksen ja Vaihojan asukkaat. Liminkakylän alue on harvaan asuttu ja siellä on paljon erämaista metsäaluetta ja siellä on esimerkiksi havaintoja suurpedoista. Liminkakylän alueella ei ole yleiskaavaa.

HAJA-ALUEET

Kyläalueiden ulkopuolelle varsinaiselle haja-asutusalueelle ei Pyhäjoella juurikaan uudisrakenneta. Syynä saattaa osin olla vanha kyläasumisen perinne ja osin ehkä myös se, että Pyhäjoki sijaitsee riittävän kaukana Oulun seudun kasvualueesta. Raahen läheisyydelläkään ei ole ollut kovin suurta vaikutusta Pyhäjoella tapahtuvaan rakentamiseen, koska Parhalahden kasvu ei ole ollut osayleiskaavassa ennakoitun mukaista.

KULTTUURIYMPÄRISTÖ

Maakuntakaavassa Pyhäjoen kunnan alueelle on osoitettu kuusi kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeitä aluetta. Kyseiset alueet ovat Parhalahden vanha kalaranta, Kaukon kalalanssi (Pohjankylä), Jokipuojin kalaranta (Etelänkylä), Rajaniemen kylä, Etelänkylän Isosiilta sekä Pohjanmaan rantatie. Maakunnallisesti tärkeitä alueita ja kohteita on maakuntakaavaan osoitettu yhteensä 39 kappaletta. Paikallisesti merkittäviä kohteita on osoitettu osayleiskaavoissa. Yleisesti ajatellen Pyhäjoella on melko runsaasti arvokasta kulttuuriympäristöä.

Kulttuuriympäristön hoitoon on mahdollista saada valtiohallinnon harkinnanvaraisia avustuksia. Museovirasto ja alueellinen ympäristökeskus (vuoden 2010 alusta elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus) myöntävät avustuksia rakennusperinnön hoitoon. Museovirasto myöntää avustuksia pääasiassa valtakunnallisesti merkittävälle kohteille. Ympäristöhallinnon avustuksia saavat lisäksi myös maakunnallisesti ja paikallisesti merkittävät kulttuuriympäristökohteet. Avustuksia haetaan lokakuun loppuun mennessä.

LOMA-ASUMINEN

Pyhäjoen loma-asuminen keskittyy merenrannikolle. Merenrantaviivaa Pyhäjoella on 88 kilometrejä merenrannikon rantayleiskaavan mitoituuskriteerien mukaan ja vuonna 2010 kunnassa oli 664 kesämökkiä

(Tilastokeskuksen mukaan). Pääosin loma-asunnot sijaitsevat meren rannalla, mutta osa niistä sijoittuu Pyhäjoen varteen ja kyläalueille. Kunnan alueella on muutamia pienehköjä järviä (muun muassa Liminka-, Polus ja Pelkosjärvet), joiden merkitys loma-asumisen sijoittumisessa on pieni. Loma-asumisen maankäyttöä ja rakentamista suurelta osin ohjaa Pyhäjoen merenrannikon rantayleiskaava. Rantayleiskaavassa on osoitettu merenrannikon loma-asumisen olevat ja uudet rakennuspaikat (uusia 212 kpl) ja jonkin verran myös kuivalle maalle uusia vakituisen asumisen rakennuspaikkoja (noin 20 kpl).

TYÖPAIKKA- JA MATKAILUALUEIDEN RAKENTAMINEN

Pyhäjoella on useita työpaikka-alueita. Niistä tärkein on Ollinmäki. Yritys- ja pienteollisuustoimintaa on myös Annalankankaalla ja 8-tien itäpuolella Etelänkylässä. Ollinmäellä on vapaita tontteja yrityksille 22 kpl. Jos ydinvoimala rakennetaan Pyhäjoelle, niin se tulee olemaan huomattava uusi työpaikka-alue Pyhäjoella. Ydinvoimalan rakentaminen oletettavasti toisi myös muuta yritystoimintaa Pyhäjoelle ja saattaisi olla, että tarvittaisiin uusia yritystoiminnan alueita Ollinmäen ohella. Nämä uudet alueet olisi hyvä sijoittaa ydinvoimalaitoksen suojavyöhykkeen ulkopuolelle.

Matkailuelinkeinon merkitys Pyhäjoella ei ole niin suuri, kuin se voisi esimerkiksi ympäristön ja luonnonolosuhteiden kannalta olla. Matkailuun liittyvää rakentamista kunnassa on vähän.

MAHDOLLISUUDET

MAANHANKINNAN KEINOT

Kuntien maanhankinnan tärkein tehtävä on hankkia maata tulevan yhdyskuntarakentamisen tarpeisiin. Riittävällä raakamaavarannolla voidaan parantaa kaavoituksen toimintaedellytyksiä, turvata suunnitelmallinen tonttituotanto ja yhdyskuntarakentamisen talous. Kunnat joutuvat hankkimaan maata (kadut, puistot, yleisten rakennusten tontit jne.) myös asemakaavan toteuttamiseksi asemakaavan muutostilanteissa ja silloin kun ensimmäistä asemakaava ei ole laadittu kunnan omistamille alueille.

Käytännön toteuttava maapolitiikka - maapoliittisten keinojen käyttäminen - on maan hankkimista, tonttien tai rakennuspaikkojen luovuttamista, kaavoitukseen liittyvien sopimusten tekoa sekä yksityisessä omistuksessa olevien tonttien rakentamisen edistämistä. Maapolitiikan tehostaminen merkitsee sitä, että tarpeen mukaan kaikkia lain mukaisia maapolitiikan keinoja käytetään.

Kunnalla on mahdollisuus pyrkiä maapoliittisten tavoitteiden toteutumiseen erilaisin keinoin. Maapolitiikan perusta on kunnalle säädetty kaavoitusmonopoli. Maanhankinta ja yleiskaavoitus liittyvät toisiinsa kiinteästi ja etenkin kuntataajamassa suunnitelmallinen maanhankinta vaatii tuekseen ajantasaisen yleiskaavan.

Vapaaehtoinen maanhankinta

Ensisijainen maanhankinta muoto on Pyhäjoella ollut vapaaehtoinen maanhankinta. Maata ostetaan kaavan mukaisesti tarpeisiin, kuten asuntorakentamista, yritystoimintaa, tie- tai katualueita, puistoja ja koulutontteja varten. Maa pyritään ostamaan ennen asemakaavoitusta. Pääosa maanhankinnasta on ns. raakamaan hankintaa. Raakamaasta kaavoitetaan tontteja, jotka sitten luovutetaan rakentajille.

Hankkimalla raakamaata yleiskaavallisten selvitysten osoittamilta kasvusuunnilta hyvissä ajoin ennen kaavoitusta, kunta voi varmistaa, että kunnallistekniikka ja palvelut tulevat kustannustehokkaasti rakennetuiksi ja käyttöön heti rakentamisen jälkeen.

Etuoisto

Pyhäjoen kunta ei ole toistaiseksi käyttänyt etuoisto-oikeutta. Etuostolaki (EOL 608/77) kuitenkin tarjoaa kunnalle yhden neuvotteluvaihtoehtona ja voi tarjota yksittäistapauksissa mahdollisuuden maapoliittisesti perusteltuihin maanhankintoihin. Etuostolaki antaa kunnalle mahdollisuuden mennä kiinteistökaupassa ostajan sijaan silloin, kun kaupan kohteena oleva alue tarvitaan yhdyskuntarakentamiseen taikka virkistys- ja suojelutarpeita varten ja kauppahinta on käypää hintatasoa.

Etuoisto-oikeus on kuitenkin sattumanvarainen tapa hankkia maata, eikä se koskaan voi olla kunnan maanhankinnan pääasiallinen muoto. Lisäksi etuostolaki antaa usein kunnalle mahdollisuuksia neuvotella kaupan osapuolten kanssa kunnan tärkeinä pitämien asioiden ottamisesta huomioon kaupan yhteydessä.

Lunastaminen

Raakamaan lunastamisella kunta voi varmistaa keskeisen kasvualueiden rakentamisen tai yleisen alueen toteutumisen. Raakamaan lunastaminen edellyttää ympäristöministeriön antamaa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista lunastuslupaa (MRL § 99 ja 100). Ympäristöministeriö voi yleisen tarpeen vaatiessa myöntää kunnalle luvan lunastaa alueen, joka tarvitaan yhdyskuntarakentamiseen ja siihen liittyviin järjestelyihin tai muutoin kunnan suunnitelmallista kehittämistä varten. Lunastuslupa voidaan myöntää myös kaavoittamattomalle alueelle ja alueelle, jolla kaavan laatiminen ei ole vireillä. Alue voidaan siten hankkia lunastamalla jo ennen kaavoituksen aiheuttamaa maan arvonnousua. (Lunastuslupamenettelystä ks. Kunnat.net - Lunastuslupamenettely)

Tarve lunastusten käyttöön raakamaan hankinnassa saattaa lisääntyä, jos ydinvoimalaitos tulee Hanhikiven alueelle ja kuntaan tarvitaan nopeasti uusia rakentamismahdollisuuksia. Lunastaminen koetaan varsin oikeudenmukaiseksi menettelyksi, koska riippumaton lunastustoimikunta määrittelee maan arvon. Maan lunastaminen antaa kunnalle mahdollisuuden järkevään yhdyskuntakehitykseen maanomistajien sopimus- ja myyntihalukkuudesta riippumatta. Samalla se auttaa kohtelevaan maanomistajia tasapuolisesti ristiriitatilanteissa.

Kunnat ovat käyttäneet lunastusmenettelyä maanhankinnassa esim. silloin, kun maan omistajana on ollut erimielinen perikunta tai kun erimielisyyttä on ollut vain maan hinnasta. Pyhäjoella ei ole käytetty lunastamista.

Maankäyttö sopimukset

Maankäyttö sopimuksilla (MRL § 91a) tarkoitetaan sopimuksia, joilla kunta ja maanomistaja keskenään sopivat maanomistajan omistaman alueen asemakaavoituksen käynnistämisestä sekä kaavan toteuttamiseen liittyvistä osapuolten välisistä oikeuksista ja velvoitteista. Pyhäjoella ei ole tehty maankäyttö sopimuksia.

Maankäyttö sopimus laajoilla alueilla on varsin kyseenalainen menettelytapa. Kunta ei voi vaikuttaa tonttien hintoihin alueilla ja sopimusjuridiikka on varsin hankalaa, kun halutaan varmistaa alueen oikea-aikaista toteutumista, kunnallistekniikan tasoa tms.

Maankäyttö sopimusneuvottelut etenevät käytännössä yhtä aikaa kaavan valmistelun kanssa. Maankäyttö sopimuksilla voidaan sopia myös jo aiemmin voimaan tulleiden kaavojen toteuttamisesta, jolloin tavoitteena on nopeuttaa kaavan toteuttamista ja nostaa sopimusalueen laatutasoa.

Maankäyttö sopimukseen liittyy usein ehto, jossa ainakin yleiset alueet siirtyvät kunnan omistukseen. Yleensä kunnat pyrkivät saamaan sopimukseen liittyvät korvaukset ensisijaisesti maa-alueina. Kauppaa edistävissä maankäyttö sopimuksissa maata hankittaessa voidaan myyjälle kaavoittaa rakennusoikeutta osana kauppahintaa.

Kehittämiskorvaukset

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 91 c §) mukaan tilanteessa, jossa maanomistajan kanssa ei ole syntynyt sopimusta hänen osallistumisestaan yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin, kunta voi periä kehittämiskorvauksen. Kehittämiskorvauksena kunta voi periä maanomistajalta asemakaavan mukaiselle tontille asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden, rakennusoikeuden lisäyksen tai käyttömahdollisuuden muutoksen aiheuttamaan tontin arvonnousuun suhteutetun osuuden kaava-alueen rakentamista palvelevan yhdyskuntarakentamisen arvioituista kustannuksista.

Kehittämiskorvaus on uusi väline kunnan maapoliittisessa keinovalikoimassa. Jos kunta katsoo maankäyttö sopimuksen tekemisen kunnan kannalta tarkoituksenmukaiseksi, kehittämiskorvausmekanismi varmistaa, että kunta voi kohdella kaikkia maanomistajia tasapuolisesti kaavan toteuttamisesta sovittaessa ja päätettäessä riippumatta siitä ovatko kaikki kaavoitettavan alueen maanomistajat halukkaita yhteistyöhön maankäyttö sopimusmenettelyn pohjalta.

Mahdollisuus kehittämiskorvauksen perimiseen täydentää kunnan maapoliittista keinovalikoimaa. Sen käyttömahdollisuudet suhteessa muihin toimintamalleihin ovat monipuoliset. Kehittämiskorvausmenettelyä voidaan käytännössä soveltaa rinnan muiden maapoliittisten toimintamallien kanssa. Se ei sulje pois kunnan mahdollisuutta tarvittaessa lunastaa alueita. Menettelyä ei ole käytetty Pyhäjoella eikä juuri muissakaan kunnissa.

Katualueen ilmaisluovutusvelvollisuus

Kun asemakaava hyväksytään alueelle, jolla ei ole ollut asemakaavaa, kunta saa omistukseensa katualueen, joka ei sille ennestään kuulu, kiinteistönmuodostamislain mukaisella kiinteistötoimituksella (MRL

94 §). Katualueen siirtymistä kunnan omistukseen ei rajoita mitkään pinta-ala-, prosentti- tai muut vastaavat rajoittavat ehdot, vaan koko sen katualueen, joka sisältyy kaavaan, kunta voi erotuttaa itselleen. Katualueeseen sisältyvä kokonainen kiinteistökin siirtyy näin ollen kunnan omistukseen. Myöskään katualueella sijaitseva omaisuus, kuten rakennus, laite, rakennelma taikka kasvillisuus, ei rajoita omistusoikeuden siirtymistä.

Asemakaavanmuutosalueella kunnalla ei ole samanlaista tai vastaavaa mahdollisuutta saada katualue omistukseensa kuin ensimmäisen asemakaavan alueella. Muutosalueella kunta saa katualueen omistukseensa eri kiinteistösaannon muotoja käyttämällä taikka lunastamalla. Kunta pystyy yleensä sopimaan katualueen hankkimisesta. Hankkimismuotoina tulevat kysymykseen yleensä maan ostaminen tai vaihtaminen.

Kunnan omistukseen ensimmäisen asemakaavan alueella siirtyvästä katualueesta on kunta velvollinen suorittamaan maanomistajalle korvausta siltä osin kuin luovutettavan alueen pinta-ala ylittää 20 prosenttia hänen kysymyksessä olevalla asemakaava-alueella omistamastaan maasta tai on suurempi sitä rakennusoikeuden määrää, jonka saa rakentaa hänelle jäävälle maalle tällä asemakaava-alueella. Korvausvelvollisuuden määrittelyssä ei oteta huomioon asemakaavassa maa- ja metsätalousalueeksi tai vesialueeksi osoitettua aluetta MRL 104 §.

Edellä tarkoitetun luovutettavan alueen määrä lasketaan ensimmäisen asemakaavan mukaan. Jos kiinteistön alueelle on vahvistettu tai vahvistetaan useampia asemakaavoja, tarkastelu suoritetaan asemakaavoittain. Muussa tapauksessa kunta on velvollinen suorittamaan katualueesta maanomistajalle korvauksen, joka määrätään soveltaen lunastuslain säännöksiä korvauksen perusteista.

KAAVAN TOTEUTTAMISEN EDISTÄMINEN

Tontinluovutus

Tonttien luovuttamisella kunta toteuttaa omia asunto- ja elinkeinopoliittisia tavoitteitaan. Kunta voi tonttipolitiikalla esimerkiksi houkuttaa uusia asukaita tai kunta voi pyrkiä rajoittamaan väestön kasvua jossakin osassa kuntaa tai ainakin ohjaamaan sitä.

Oikein harjoitetun luovutuspolitiikan avulla kunta saa myös perittyä takaisin yhdyskuntarakentamiseen (raakamaanhankinta, suunnittelu ja rakentaminen) panostamansa kustannukset. Tonttien luovutusehdoilla kunta voi tarvittaessa hyvinkin yksityiskohtaisesti ohjata tontilla tapahtuvaa rakentamista. Seuraavassa on mainittu eräitä yleisimmin käytettyjä tonttiluovutusehtoja.

- tontin saajan on rakennettava tontin kerrosalasta määrätty määrä tietyssä ajassa
- tontin saajan on noudatettava alueelle laadittuja rakentamishojeita
- tontille on rakennettava tietyn tyyppistä tuotantoa (vapaarahoitteinen, asumisoikeus, vuokra jne.)
- tonttia ei saa luovuttaa rakentamattomana edelleen
- sopimusehtojen rikkomisesta aiheutuu sanktioita

Tonttien hinnoittelu

Tonttien hinnoittelussa käytetään eri kunnissa hyvin erityyppisiä perusteita. Uusia asukkaita houkutteleva muuttotappiokunta saattaa luovuttaa tonttinsa lähes ilmaiseksi (esim. Euron tontti -kampanjat). Myös yritystonttien kauppojen yhteydessä hintataso saattaa olla alhainen. Kuntien keskinäinen kilpailu asukkaista ja yrityksistä erityisesti valtakunnan kasvukeskusten ulkopuolella johtaa kilpailuun myös tonttien hinnoissa.

Kunta voi pyrkiä hinnoittelemaan tontit syntyneiden maahankinta-, suunnittelu- ja rakentamiskustannusten perusteella. Tonttien hinnoittelussa on huomattava, että asemakaavoitettavan alueen pinta-alasta yleensä alle puolet osoitetaan rakennustonteiksi. Loput maa-alueista tulevat yleiseen käyttöön, muun muassa

kaduiksi, viher- ja virkistysalueiksi jne. Yleisimmin käytetty tonttien hinnoitteluperuste ainakin kasvukunnissa on suhteuttaa kunnan tonttien hinta paikkakunnan yksityisten välisten kauppojen hintatasoon. Omakotitalotonttien hinta määritellään yleensä 10-30 % ns. käypää hintatasoa alhaisemmaksi, jotta kunta ei ainakaan omalla hinnoittelullaan olisi nostamassa maan yleistä hintatasoa paikkakunnalla.

Yritys- ja liiketonttien hinnoittelu perustuu useimmin tapauskohtaiseen neuvoteltuun ratkaisuun, johon vaikuttavat monet tonttikohtaiset tekijät (maaperä, pysäköinti- liikenneratkaisut) ja hankkeen elinkeinopoliittiset vaikutukset.

Tonttien vuokrauksessa yleisimmin käytetty vuotuinen vuokra on 4-6 % tontin arvosta.

Rakentamiskehotus

Rakentamiskehotuksilla (MRL 97 §) edistetään asemakaavan toteutumista. Tavoitteena on lisätä kunnallistekniikan piirissä olevien yksityisten omistamien rakentamattomien ja muulla tavoin vajaakäyttöisten tonttien ja rakennuspaikkojen rakentamista. Tarkoitus ei ole hankkia yksityisten omistamia tontteja kunnan omistukseen, vaan saada tontit rakennetuiksi. Tyhjiä tonttien rakentaminen on usein perusteltua myös taajamakuvan kannalta.

Kunnalla on oikeus ilman erityistä lupaa lunastaa rakennuspaikka, jollei sitä ole kolmen vuoden kuluessa rakentamiskehotuksen antamisesta rakennettu kehotuksen edellyttämällä tavalla. Pyhäjoella ei ole käytetty rakentamiskehotusta.

Mikäli rakentamiskehotusta käyttää, on oltava resurssit viedä menettely loppuun saakka. Siksi rakentamiskehotus kannattaa kohdistaa vuosittain sopivalle tonttimäärälle. Ennen rakentamiskehotusmenettelyyn ryhtymistä voidaan kaikille rakentamattomien tonttien omistajille suunnata rakentamiskysely, jolla kartoitetaan rakentamis- ja tontinmyyntisuunnitelmia. Rakentamiskehotus on kunnallistalouden kannalta edullinen ja tehokas tapa saada tontteja rakentajien käyttöön ja kunnallistekniikan investoinnit sekä palvelut täysimääräisesti käyttöön.

Rakentamiskehotusta ei saa antaa enintään kaksi asuntoa käsittävän asuinrakennuksen rakentamiseen, jos rakennuspaikalla on jo asuinrakennus.

Korotettu kiinteistövero

Laki kiinteistöverolain muuttamisesta (1026/1999), joka tuli voimaan 15.11.1999 mahdollistaa sen että kunnanvaltuusto voi määrätä asuntotarkoitukseen kaavoitetun rakentamattoman rakennuspaikan kiinteistöveroprosentin, joka on vähintään 1,00 ja enintään 3,00. Korkeampi kiinteistöveroprosentti ei koske loma-asutusta varten kaavoitettuja rakennuspaikkoja. Korkeampaa veroprosenttia sovellettiin ensimmäisen kerran vuoden 2001 kiinteistöverotuksessa.

Vuonna 2001 lähes 60 kuntaa päätti soveltaa korkeampaa veroprosenttia. Erillistä veroprosenttia ei ole pakko määrätä. Jos veroprosenttia ei ole määrätty, kiinteistövero asuntotarkoitukseen kaavoitetusta rakentamattomasta rakennuspaikasta pannaan maksuun yleisen kiinteistöveroprosentin mukaan.

Pyhäjoella on määrätty 1.1.2010 alkaen 2 % kiinteistövero rakentamattomille asuintonteille (kunnanvaltuusto 12.11.2009 § 88). Rakentamattomien asuintonttien kiinteistöveroksi päätettiin 1.1.2011 alkaen 3 % (kunnanvaltuusto 16.11.2010 § 58).

TAVOITTEET

ASUMISEN TAVOITTEET

Kunnalla on keskeinen rooli kaikissa asuntorakentamisen muodoissa. Asumispalvelujen järjestämisvastuu on kunnalla ja asumispalvelujen tavoitteena on turvata kuntalaisille tarkoituksenmukainen asunto. Kunnan asuntopoliittisia välineitä ovat kaavoitus, maapolitiikka, kunnan oma rahoitus asuntotuotannon ja asuntojen hankkimiseen sekä valtion asuntopoliittisen tuen ohjaaminen. Hyvin hoidettu maapolitiikka on edellytys tulokselliselle asuntopoliitikalle. (Asunto-olojen kehittämisestä annetun lain 6 §:n (17.12.1993) mukaan kunnan ei ole enää pakko laatia asunto-ohjelmaa, vaikka sellainen olisi useasti tarpeen. Pyhäjoen kunnalle ei ole laadittu asunto-ohjelmaa (asuntopoliittista ohjelmaa).).

Pyhäjoen asukasluku on laskenut 1990-luvun puolivälistä alkaen lukuun ottamatta viime vuotta ja vuotta 2001. Uudistuotannon määrä on asuinrakentamisessa vähentynyt ja oleva asuntokanta kattaa suuren osan tarpeesta. Vastaavasti korjausrakentamisen osuus asuntotuotannossa kasvaa. Yleisesti maassamme ja myös Pyhäjoella asumisväljyys on kasvussa. Se ja ruokakuntakoon pieneneminen lisäävät tarvetta myös asuntojen uudistuotannolle. Väestö ikääntyy, mikä sekin aiheuttaa muutospaineita sekä asuntojen koon ja laadun että sijainnin suhteen.

Ydinvoimalaitoksen mahdollinen tulo Pyhäjoelle aiheuttaa suurta asuntotarpeen kasvua, johon kunnan tulee varautua jo etukäteen. Maankäyttöstrategian Kasvuvoima -kehityskuvassa kuntaan tulee vuoteen 2025 mennessä noin 1000 uutta asukasta, mikä tarkoittaa monien satojen uusien asuntojen tarvetta. Maankäyttöstrategian Juuret -kehityskuvan mukaisessa kehityksessä uusien asuntojen tarve pysyy maltillisena. Vaikka väestömäärä ei kasva, niin vanhusväestön suhteellisen osuuden kasvun myötä tarvetta tulee etenkin kuntakeskukseen lähelle palveluita sijoittuville pienille asunnoille.

Tulevaisuuden asumisen tavoitteita määritettäessä on pohdittava, kuinka hyvin vanhat omakotitalot (etenkin 1960 - 1980-luvulla rakennetut) vastaavat tulevaisuuden kysyntään. Asumisen muotojen laajentuminen esimerkiksi melko suurikokoisiin rivitaloasuntoihin voi olla mahdollista. Tulevaisuuden kysyntään tulee myös vastata riittävällä ja riittävän vetovoimaisella tonttitarjonnalla. Oikeanlaisia ja -kokoisia tontteja tulee olla tarjolla oikeassa paikassa.

Asumisen tavoitteet: KK1, Kasvuvoima

- uusien asuntojentarve vuoteen 2025 mennessä noin 550 kpl
- pientaloasuntoja 350 kpl, rivitaloasuntoja 200 kpl
- omistusasuntoja 450 kpl, vuokra-asuntoja 100 kpl
- kuntakeskuksessa 300 kpl, kuntakeskuksen ulkopuolella (kyläalueilla) 250 kpl

Asumisen tavoitteet: KK2, Juuret

- uusien asuntojen tarve vuoteen 2025 mennessä noin 150 kpl
- pientaloasuntoja 75 kpl, rivitaloasuntoja 75 kpl
- omistusasuntoja 100 kpl, vuokra-asuntoja 50 kpl
- kuntakeskuksessa 100 kpl, kuntakeskuksen ulkopuolella 50 kpl

MAANOMISTUKSEN JA MAANHANKINNAN TAVOITTEET

Maapolitiikan toimenpitein voidaan monelta osin varmistaa, että kaavoitetut tontit, rakennettu kunnallistekniikka, katuverkosto, koulut ja päiväkodit tulevat ajallaan ja kustannustehokkaasti käyttöön, tätä

kautta voidaan vaikuttaa kuntatalouden tasapainoon kaikissa tilanteissa. Pyhäjoen kunta pyrkii olemaan aktiivinen ja tasapuolinen maanhankkija. Eri maanomistajia kohdellaan maanhankinnassa tasapuolisesti. Pääsääntö on, että kunta hankkii raakamaata ja asemakaavoittaa omistamiaan alueita.

Pitkäjänteinen maapolitiikka mahdollistaa myös suunnitelmallisen tontinluovutuksen. Luovuttamalla tontteja kysyntää vastaavasti ja tulevaa ennakoiden kunta voi vaikuttaa siihen, että tonttien hinnat pysyvät kohtuullisella tasolla. Tontinluovutusehdoilla edistetään myös hyvää rakennustapaa ja suunnittelun laatua.

Kunnan toiminnallaan aikaansaama maan arvonnousu tulisi voida käyttää kaavan toteuttamiskustannusten kattamiseen. Hankkimalla maata keskeisiltä kasvusuunnilta yleiskaavojen pohjalta jo hyvissä ajoin ennen asemakaavoitusta voidaan ylläpitää riittävää ja kohtuuhintaista asunto- ja yritystonttitarjontaa sekä kehittää yhdyskuntarakennetta edulliseen suuntaan.

Aktiivinen maanhankinta keskitetään yleiskaavoissa osoitetuille kasvualueille ja kyläkeskusten läheisyyteen.

Kasvuvoima- ja Juuret -kehityskuvat vaativat kunnalta erilaista maapolitiikkaa ainakin maanhankinnan volyymin osalta. Kunnan suunnitelmallisen kasvun varmistamiseksi ydinvoimalan tullessa, Pyhäjoen kunnan tulee hankkia vuoteen 2025 mennessä monia kymmeniä hehtaareja maa-alueita asemakaavoituksen tarpeisiin. Näiden alueiden olisi tarkoituksenmukaista pääosin sijoittua nykyisen kuntataajaman yhteyteen.

Kasvuvoima -kehityskuvassa kuntaan tulee vuoteen 2025 mennessä noin 1000 uutta asukasta. Jos kaikki 1000 asukasta sijoittuisivat pientalovaltaiselle asemakaava-alueelle, tarkoittasi se noin 100 raakamaahehtaarin tarvetta. Todellisessa tilanteessa asukkaista osa sijoittuisi asemakaava-alueelle ja osa kyläalueille. Jos jakautuma olisi kunnan nykyisen asutusrakenteen mukainen, asemakaavoitettavaa raakamaata tarvittaisiin noin 50 hehtaaria.

Jos ydinvoimalaa ei Pyhäjoelle rakenneta, maanhankinnan tarve on paljon maltillisempi. Juuret -kehityskuvassa ei ole esitetty kasvusuuntia, vaan kasvun oletetaan sijoittuvan olevaan taajamaan ja kyläalueille. Tuli ydinvoimala Pyhäjoelle tai ei, kunta tarvitsee kehittyäkseen riittävän raakamaareservin.

Kasvuvoima -vaihtoehdossa kasvun on maankäyttöstrategiassa oletettu pääosin suuntautuvan kuntataajamasta etelään ja länteen suuntautuville alueille, eli esimerkiksi Etelänkylän ja Tervon suuntiin. Juuret -vaihtoehdossa uudella rakentamisella on pääosin tarkoitus eheyttää ja täydentää olevaa kuntataajamaa sekä kyliä.



Tervossa sijaitsee nykyään venesatama.

MAANKÄYTTÖSTRATEGIAN TAVOITTEET

Pyhäjoen maankäyttöstrategian pohjaksi on tehty kaksi kehityskuvaa (kehityskuva 1, Kasvuvoima ja kehityskuva 2, Juuret), joille strategiassa on kuvattu kahden kehityskuvan mukaiset tavoitetilat, osa-aluekohtaiset tavoitteet sekä kehityskuvat ja niiden keskeisimmät piirteet.

Pyhäjoen tavoitetila vuodelle 2025:

Tavoitetila 1. (KK1, KASVUVOIMA, ydinvoimalaitos)

Vuonna 2025 Pyhäjoki on 4350 asukkaan kunta, johon rakennettu ydinvoimalaitos on tuonut runsaasti uusia asukkaita, vaurautta ja toimeliaisuutta. Pyhäjoki on hyvä paikka asua ja yrittää tarjoten asukkailleen ja kunnassa vierailleville laadukkaan elinympäristön, hyvät ja helposti saavutettavat peruspalvelut sekä runsaasti virkistysmahdollisuuksia.

Tavoitetila 2. (KK2, JUURET, ei ydinvoimalaitosta)

Vuonna 2025 Pyhäjoki on vireä 3400 asukkaan kunta, jonka voimavarana ovat juurevat asukkaat, luonnonolosuhteet, historia ja kulttuuri. Pyhäjoki tarjoaa asukkaille, yrittäjille ja kunnassa vierailleville laadukkaan elinympäristön, hyvät ja helposti saavutettavat peruspalvelut sekä runsaasti virkistysmahdollisuuksia.

Pyhäjoen maankäyttöstrategian tavoitteiden mukaan Pyhäjoki on vuonna 2025 entistä vetovoimaisempi kunta, joka tarjoaa monipuoliset vaihtoehdot korkeatasoiseen ja turvalliseen asumiseen. Pitkäjänteisen maapolitiikan avulla kunta edistää asukkaidensa hyvinvointia ja kestäväää kehitystä. Terveellinen, turvallinen, ekotehokas, sosiaalisesti kestävä ja kulttuuriltaan rikas elinympäristö syntyy pitkäjänteisen ja suunnitelmallisen maankäytön suunnittelun myötä.

TAVOITTEET MAANKÄYTÖLLE TAAJAMISSA

Eheä yhdyskuntarakenne antaa Pyhäjoen kunnalle paremmat mahdollisuudet tuottaa myös asukkaiden tarvitsemat palvelut. Väestön ikääntyminen ja toisaalta asumisväljyyden hakeminen tuovat tulevana vuosina paineita erityisesti taajamasuunnitteluun. Keskustaan sijoittuvien rivitalojen kysynnän kasvuun tulee varautua.

Kuntaan muuttavat ovat entistä vaativampia elinympäristön laadun suhteen ja elinympäristön laatuun tulee suunnittelussa kiinnittää huomiota. Muun muassa rantojen saavutettavuutta tulee parantaa.

Taajaman kasvusuunnat tulee pohtia tarkoin yleiskaavoitusvaiheessa ottaen huomioon vertailussa myös alueiden toteuttamiskustannukset. Taajamaa voidaan mahdollisesti kasvattaa myös ranta-alueille, kunhan vain otetaan huomioon tulva-asioiden ohella myös yleiset virkistystarpeet, maisema ja luonnonympäristö.

Tärkeää on myös sitoutua toteuttamaan alueet loppuun saakka. Ne puistot, kadut ja virkistysalueet, joihin on päätetty panostaa, rakennetaan viivyttämättä ja myös pidetään kunnossa yhteisesti sovitulla tavalla. Tätä palvelemaan tulisi kunnassa olla ajantasainen ja laadukas viherympäristön käyttö- ja hoitoluokitus.

Maanomistajia tulee kannustaa myös vapaaehtoisin keinoin ottamaan käyttöönsä kaavoitettu tonttireservi. Tarvittaessa käytetään menetelmänä myös rakentamiskehotusta ja mahdollisesti myös korotettua kiinteistöveroä.

Keskustataajamassa tulee käydä asemakaavoituksen avulla läpi taajaman täydentämis- ja tiivistämismahdollisuudet (voiko joitakin muulla käyttötarkoituksella olevia alueita ottaa asuinkäyttöön).

Taajaman asemakaavoitettavista asutuksen kasvusuunnista käydään vertaillen läpi ainakin Etelänkylän, Tervon - Karin alueen ja Matinsaaren suunnat.

Myös maankäyttösopimusten teko kaavasta aiheutuvien kustannusten jakamiseksi on täysin mahdollista lähinnä pienimuotoisessa täydennyskaavoituksessa. Maankäyttösopimuksia ei voida käyttää keskeisillä kasvualueilla, mikäli kunta haluaa aktiivisesti vaikuttaa kunnassa luovutettavien tonttien hintatasoon ja luovutusnopeuteen. Mikäli yksityisten aluetta kaavoitetaan ja päädytään maankäyttösopimukseen, tulee päätöksenteon perustua riittäviin kaavataloudellisiin selvityksiin ja hyvän kaavoituksen periaatteisiin. Lisäksi kunnan tulee varmistaa tonttien rakentuminen sovituissa aikatauluissa sekä kunnallistekniikan ja palvelujen sekä virkistysalueiden toteutuminen kuntatalouden näkökulmasta kestäväällä tavalla ja maanomistajia tasapuolisesti kohdellen.

TAVOITTEET MAANKÄYTÖLLE KYLÄALUEILLA

Kyläalueiden tulee säilyä elinvoimaisina. Erityisesti tulee panostaa peruspalvelut omaavien kyläalueiden asuttuna säilyttämiseen. Kyläyhdistyksiä tulee kannustaa tonttimarkkinointiin, mutta myös yhteiskäyttöalueiden ylläpitoon. Markkinoitavien tonttien tulee olla rakentamiskelpoisia eli kaavan mukaisia.

Rakentamisen tulee muuallakin kuin vain kuntataajamassa olla yhdyskuntarakenteen ja ympäristön kannalta hallittua. Alueilla, joille on odotettavissa asumisen taajamoitumista, kuten taajaman lievealueilla ja rannan läheisillä alueilla ohjataan maankäyttöä ensisijaisesti kaavoituksella laatimalla vähintään yleiskaavatasoiset suunnitelmat. Hallitsemattoman taaja-asutuksen muodostumiseen reagoidaan viipymättä, tarpeen tullen myös suunnittelutarveratkaisuilla ja rakennuskielloilla.

Kunnan tulee myös omilla toimillaan edistää jätevesiverkoston laajenemista tärkeimmille kyläalueille. Rakentamisen painopiste tulisi suunnata kyläkeskusten läheisyyteen, näin tuetaan parhaiten kylillä olevia palveluita.

TAVOITTEET MAANKÄYTÖLLE HAJA-ALUEILLA

Hजारakentamiseen tulee suhtautua varauksella, sillä suuressa osassa tapauksia hजारakentaminen hajauttaa yhdyskuntarakennetta ja aiheuttaa haittaa esimerkiksi palveluiden järjestämiselle. Haja-alueiden osalta rakentamisen painopiste tulisi suunnata kyläkeskusten läheisyyteen, näin tuetaan parhaiten kylillä olevia palveluita sekä olevan infran käyttämistä.

TAVOITTEET MAANKÄYTÖLLE RANNOILLA

Ranta-alueiden maankäytössä on yhteen sovitettava monenlaisia tarpeita ja tavoitteita, jotka liittyvät etenkin virkistykseen, luonnonsuojeluun ja loma-asumiseen. Myös loma-asumisen ja vakituisen asumisen tarpeet ja tavoitteet saattavat etenkin ranta-alueilla olla ristiriitaisia. Ranta-alueiden rakentaminen vaatii pohjakseen hyvää suunnittelua, joka huomioi luonnonympäristön ja maiseman ohella myös sosiaalisen ympäristön. Lisäksi rannoille sijoittuvaan rakentamiseen liittyen on tärkeää tutkia vesihuoltokysymykset. Varsinkin Pyhäjoen kallioisella merenrannikolla vesihuolto on olennainen asia huomioon otettavaksi.

Ranta-alueilla on suuri merkitys elinympäristön viihtyisyydelle ja siksi rantojen saavutettavuuden parantamiseen on kiinnitettävä huomiota. Se tarkoittaa erilaisten rantareittien ja rannoille johtavien reittien suunnittelua ja rakentamista. Reitistöt, jotka voisivat sijoittua esimerkiksi kuntakeskukseen ja nk. Penkan lenkin alueelle, tulee tutkia yleisellä tasolla yleiskaavoituksella ja tarvittaessa kunnan keskeisillä osilla asemakaavoituksella.

TOTEUTTAMINEN

YLEISKAAVAHOJELMA

Pyhäjoella on voimassa oikeusvaikutteiset Etelänkylän ja Viirteen, Parhalahden sekä Yppärin osayleiskaavat. Kunnassa on voimassa myös merenrannikon rantayleiskaava, joka ei koske Parhalahden merenrantoja. Lisäksi kuntakeskuksessa on oikeusvaikutuksen osayleiskaava.

Maankäyttöstrategian ja maankäytön toteuttamisohjelman laatiminen on tuonut esille erilaisia suunnittelutarpeita. Strategiassa on esitetty kaksi rakennemallia kahdelle erilaiselle kehityskuvulle. KK1 - Kasvuvoima perustuu siihen, että ydinvoimalaitos rakennetaan Pyhäjoelle ennen maankäyttöstrategian tavoitevuotta 2025. KK2 - Juuret pyrkii hahmottamaan tilannetta, jossa ydinvoimalaitosta ei tule Pyhäjoelle. Näiden kahden kehityskuvan tavoitteissa on suuri ero jo esimerkiksi asukasmäärän suhteen, joten kaksi kehityskuvaa toteutuessaan vaativat erilaista maankäytön suunnittelua.

Yleiskaavoituksen osalla akuutein tarve kohdistuu Pyhäjoen keskusta. Keskustan osayleiskaava 2010 on vuodelta 1992. Keskustan osayleiskaava on uudistettu osittain Etelänkylän ja Viirteen osayleiskaavatyön yhteydessä. Keskustan osayleiskaavan uudistaminen on tarpeen riippumatta siitä, tuleeko ydinvoimalaitos Hanhikivelle vai ei. Seuraavaksi suunnittelutarpeita on Pirttikoskella ja jokivarressa.

Keskustan yleiskaavan päivittäminen on tärkeää myös maanhankinnan kannalta. Ajantasaisen yleiskaavan avulla tarvittavien maa-alueiden hankkiminen voi tapahtua suunnitelmallisesti ja tavalla, joka on myös kuntalaisten helppo hyväksyä.

Maaseutualueiden suunnittelussa on mahdollista käyttää myös muita maankäytön suunnittelun menetelmiä, kuin alueidenkäytön suunnittelujärjestelmän mukaisia kaavoja, kuten esimerkiksi kyläsuunnitelmiin kytkeytyviä maankäytön suunnitelmia. Kylä-alueiden yleiskaavoituksessa alkuvaiheessa voidaan edetä oikeusvaikutuksettomalla osayleiskaavalla, joka esittäisi alueen nykytilanteen ja maankäytölliset tavoitteet.

Kyliä kehittämisessä tulee ottaa huomioon entistä suurempimittakaavaisen maatilatalouden vaatimukset, mikä saattaa tulevaisuudessa aiheuttaa osayleiskaavojen tarkistamisen tarpeita esimerkiksi Yppärin ja Parhalahden alueilla. Myös ilmastonmuutoksen aiheuttamat muutokset toimintaympäristössä (muun muassa tulvat) saattavat lisätä tarpeita yleiskaavoitukseen ja/tai yleiskaavojen uusimiseen.

Yleiskaavoituksen tarpeet ovat vaihtoehtoisten kehityskuvien osalta seuraavat:

Yleiskaavaohjelma: KK1, Kasvuvoima

1. Hanhikiven ydinvoimalaitosalueen osayleiskaavaa laadittiin yhtäaikaaisesti sekä Pyhäjoen kunnan että Raahen kaupungin alueelle. Pyhäjoen kunnanvaltuusto hyväksyi Hanhikiven ydinvoimalaitosalueen osayleiskaavan 27.10.2010 § 41
2. Pyhäjoen keskustan osayleiskaava 2010 on hyväksytty vuonna 1992. Osayleiskaava on laadittu rakennuslain aikaan ns. ensimmäisen asteen yleiskaavana, minkä vuoksi sillä ei ole maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettuja oikeusvaikutuksia. Osayleiskaavan uudistaminen toteutetaan vuosina 2011-2013. Oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa osoitetaan asemakaavoitettavat alueet. Niiden

Yleiskaavaohjelma: KK2, Juuret

1. Hanhikiven ydinvoimalaitosalueen osayleiskaavaa laadittiin yhtäaikaaisesti sekä Pyhäjoen kunnan että Raahen kaupungin alueelle. Pyhäjoen kunnanvaltuusto hyväksyi Hanhikiven ydinvoimalaitosalueen osayleiskaavan 27.10.2010 § 41
2. Pyhäjoen keskustan osayleiskaava 2010 on hyväksytty vuonna 1992. Osayleiskaava on laadittu rakennuslain aikaan ns. ensimmäisen asteen yleiskaavana, minkä vuoksi sillä ei ole maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettuja oikeusvaikutuksia. Osayleiskaavan uudistaminen toteutetaan vuosina 2011 - 2016. Oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa osoitetaan asemakaavoitettavat alueet. Niiden

ulkopuolella se ohjaa rakentamista niin kylä- kuin ranta-alueillakin. Yleiskaavan alue saattaa kattaa myös osia Etelänkylä - Viirteen osayleiskaavan alueesta.

3. Pirttikosken ja jokivarren osayleiskaava
Alueella ei ole yleiskaavaa. Alueelle tulee laatia oikeusvaikutteinen osayleiskaava, joka ohjaa rakentamista niin rannoilla kuin kyläalueillakin. Työ aloittaminen vuonna 2012
4. Parhalahden osayleiskaava 2020:a muutetaan tarvittaessa, jos ydinvoimalaitoksen suunnittelu ja rakentaminen sitä vaativat.
5. Yppärin osayleiskaavaa uudistetaan tarvittaessa. Ajankohta on oletettavasti suunnittelujakson (2011 - 2025) alkupuolella.
6. Etelänkylän ja Viirteen osayleiskaavaa uudistetaan tarvittaessa. Kaavan uudistaminen tapahtunee pääosin keskustan osayleiskaavaa uudistettaessa.
7. Pyhäjoen merenrannikon rantayleiskaavaa uudistetaan tarvittaessa. Ajankohta on oletettavasti suunnittelujakson (2011 - 2025) puolivälissä. Suunnittelussa ja suunnittelun ajoituksessa otetaan huomioon ilmastonmuutoksen aiheuttamat muutokset toimintaympäristössä.

ulkopuolella se ohjaa rakentamista niin kylä- kuin ranta-alueillakin.

3. Pirttikosken ja jokivarren kyläsuunnitelma
Alueella ei ole yleiskaavaa. Alueelle tulee laatia maankäytön suunnitelma, joka vastaa alueen tarpeita. Ensivaiheessa se voisi olla oikeusvaikutukseton osayleiskaava, joka esittäisi alueen nykytilanteen ja maankäytölliset tavoitteet. Työ aloitetaan vuonna 2013
4. Parhalahden osayleiskaava 2020:a uudistetaan tarvittaessa. Ajankohta on oletettavasti suunnittelujakson (2011 - 2025) loppupuolella.
5. Yppärin osayleiskaavaa uudistetaan tarvittaessa. Ajankohta on oletettavasti suunnittelujakson (2011 - 2025) loppupuolella.
6. Etelänkylän ja Viirteen osayleiskaavaa uudistetaan tarvittaessa. Ajankohta on oletettavasti suunnittelujakson (2011 - 2025) loppupuolella.
7. Pyhäjoen merenrannikon rantayleiskaavaa uudistetaan tarvittaessa. Ajankohta on oletettavasti suunnittelujakson (2011 - 2025) loppupuolella. Suunnittelussa ja suunnittelun ajoituksessa otetaan huomioon ilmastonmuutoksen aiheuttamat muutokset toimintaympäristössä.

ASEMAKAAVOITUS

Pyhäjoen kuntakeskuksen asemakaavallinen kehittäminen on tärkeää molempien kehityskuvien mukaisessa tilanteessa. Kuntakeskuksen kehittyminen ratkaisee myös kylien kehittymismahdollisuudet.

Kasvuvoima-kehityskuvassa olevan taajaman täydentämisen ohella asemakaavoitusta tehdään uusilla taajaman ulkopuolisilla alueilla, jotta asuntotarve saadaan tyydytetyksi. Nämä laajennusalueet tutkitaan yleiskaavoituksen avulla Pyhäjoen keskustan osayleiskaavaa uudistettaessa. Tärkeää on, että uudet alueet sijoittuvat yhdyskunta- ja palvelurakenteen kannalta järkevästi ja vetovoimaisesti.

Ydinvoimahanke työllistää eniten rakentamisvaiheessa, mutta työllisyysvaikutukset toimintavaiheessa ovat merkittävämpiä. Hanke tuo talousalueelle jopa 500–800 henkilötyövuotta rakennusvaiheen aikana ja käyttövaiheessa 340–425 henkilötyövuotta, sen lisäksi tulevat kerrannaisvaikutusten työpaikat. Kasvuvoima -kehityskuvassa uusia asuntoja tarvitaan vuoteen 2025 mennessä noin 400, mikä edellyttää huomattavia panostuksia asemakaavoitukseen. Kysyntää tulee myös yritystoiminnalle ja palveluille tarkoitetuille tonteille, mikä edellyttää asemakaavoitusta.

Juuret-kehityskuvassa asemakaavoitus suuntautuu pääosin olevan taajaman kehittämiseen. Väestön ikääntymisen, asuinkuntakoon pientymisen ja muun yhteiskunnallisen muutoksen takia on oletettavaa, että kuntakeskuksessa tarvitaan enemmän pientaloita, mikä tulisi huomioida asemakaavoituksessa. Myös Juuret-kehityskuvassa keskustan osayleiskaavan päivittämisen yhteydessä tutkitaan asemakaavan laajentamisalueet. Tarve laajentamisalueille ei ole suuri, sillä asukasluvun pysyminen ennallaan ei lisää asuntojen tarvetta juurikaan.

Asemakaavoitus: VE1, Kasvuvoima

- 2011-2015
oleva taajama(asuinrakentaminen)
laajennusalue 1(asuinrakentaminen)
- 2016-2020
laajennusalue 2
yrittötoiminnan laajennusalue 1
- 2021-2025
laajennusalue 3

Asemakaavoitus: VE2, Juuret

- 2011-2015
oleva taajama
- 2016-2020
laajennusalue 1
- 2021-2025
laajennusalue 1

MAAPOLIITTISET TOIMINTALINJAT

Tavoitteena on, että maapolitiikan keinovalikoima otetaan Pyhäjoella kokonaisuudessaan käyttöön. Kunnan maapolitiikan onnistuminen vaatii pitkäjänteistä, johdonmukaista ja tasapuolista toimintaa eri maanomistajatahojen kanssa.

Kunnan maapoliittiset linjaukset vaikuttavat keskeisesti kunnan menestymiseen. Kunnan muita toimintastrategioita linjattaessa tulee tiedostaa niiden asettamat vaatimukset kunnan harjoittamalle maapolitiikalle. Maapoliittisilla päätöksillä vaikutetaan myös kunnan muiden strategioiden toteuttamiseen. Tärkeää on, että maapolitiikan määrälliset tavoitteet mitoitetaan todellisen ennakoitun väestötavoitteen mukaiseksi niin maanhankinnassa, kaavoituksessa kuin tontinluovutuksessakin.

Pitkäjänteisen maapolitiikan keskeinen tavoite on, että suunniteltu maa saadaan käyttöön suunniteltuna ajankohtana oikeaan hintaan. Tämä vaatii, että päätöksenteossa sitoudutaan seuraaviin yhdessä sovittuihin toimintalinjoihin:

- maankäyttöä ohjataan pääosin yleiskaavoituksella, jonka oikeusvaikutteisuus ratkaistaan kaavoitusalueittain
- kunta hankkii aktiivisesti ja suunnitelmallisesti raakamaata asemakaavoituksen tarpeisiin
- kunta on valmis käyttämään kaikkia säädösten tuomia maanhankintamahdollisuuksia, vaikka ensisijaisena maanhankintamuotona säilyykin vapaaehtoinen kauppa
- kunta on tasapuolinen maanhankkija, joka noudattaa hankinnoissa kohtuullista ja johdonmukaista hintatasoa
- kunta kaavoittaa omistamaansa raakamaata taloudellisesti eri käyttötarkoituksiin
- asemakaavan laajentumisalueilla kunta asemakaavoittaa pääsääntöisesti vain omistamiensa maa-alueita tai alueita, joiden rakentamisen toteutuminen on tiedossa. Asemakaavan sisällä kunta kaavoittaa pääosin omistamiaan alueita eri käyttötarkoituksiin
- panostetaan riittävään, monipuoliseen ja laadukkaaseen tonttitarjontaan
- laaditaan asuntopoliittinen ohjelma
- kunta vaikuttaa aktiivisesti omilla toimillaan asuntojen ja tonttien hinta- ja laatutasoon
- tontinluovutusehdoilla edistetään myös hyvää rakennustapaa ja suunnittelun laatua
- uusia ranta-alueita pyritään kaavoittamaan vapaa-ajan ja pysyvän asumisen sekä myös lisääntyvän virkistyskäytön tarpeisiin
- kunta määrittää ylläpidettävät viher-, virkistyspalvelu- ja ulkoilualueet niin taajamissa kuin myös kyläalueilla
- taajamaa, kyliä ja maaseutualueita kehitetään niiden omista lähtökohdista
- kunta edistää vesihuollon ja muun infrastruktuurin järjestelyjä kyläalueilla

- kuntalaiset osallistuvat lähialueidensa kehittämiseen sekä viihtyvyyden ylläpitoon

LÄHTEET

Haukiputaan kunta. Maapoliittinen ohjelma 2006

Kunnat.net (Kuntaliiton Internet-sivut, josta löytyy paljon tietoa maapoliittisiin asioihin liittyen)

Kunnan maapolitiikan keinojen vaikuttavuus ja kehittämistarpeet. Suomen ympäristö 786, Helsinki, 2005

Leppävirran maapoliittinen ohjelma 2006 -2010. Leppävirran kunta, 2006

Pyhäjoen kunnan hallintosääntö (kunnanvaltuusto 15.12.2010)