

MAANKÄYTTÖSTRATEGIA JA MAANKÄYTÖN TOTEUTTAMISOHJELMA

Päivitys 2017



 PYHÄJOKI
Pyhäjoen kunta

SWECO 
Sweco Ympäristö Oy
Oulu

Tiivistelmä

Pyhäjoelle on laadittu maankäyttöstrategia ja toteuttamisohjelma vuonna 2010. Tämän jälkeen vuonna 2011 Fennovoima ilmoitti päätöksestä, jonka mukaan ydinvoimalan sijoituspaikka on Pyhäjoki. Aiemmassa strategiassa varauduttiin sekä ydinvoimalan tuloon että vaihtoehtoon, jossa sijoituspaikka olisi ollut muualla kuin Pyhäjoella, minkä vuoksi strategia on haluttu päivittää.

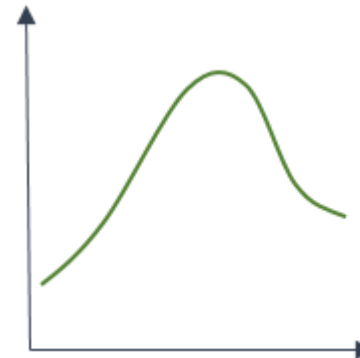
Pyhäjoen yhdyskuntarakenne on nauhamainen, ja kunnasta löytyy monenlaisia ympäristöjä ja vetovoimatekijöitä: valtatie 8 ja sen varrella keskustaajama ja kyliä, merenrannikko ja jokivarret sekä erämaiset ja energiantuotannon alueet. Taajama on keskeinen kasvava alue, johon kunta tulee ohjaamaan kaavoituksella asumista sekä työpaikka- ja teollisuusalueita omistamilleen alueille jatkossakin.

Kehittämisen visioksi on asetettu kuntastrategian mukaisesti:

Pyhäjoki on hallitusti kasvava kansainvälinen kunta, joka tarjoaa monipuoliset elämisen ja yrittämisen mahdollisuudet. Pyhäjoki on vetovoimainen ja jatkuvasti kehittyvä, missä pyhäjokiset kuitenkin tuntevat edelleen puhtojen, pauhaveneiden ja pihapiirien perinteet.

Pyhäjoen maankäyttöstrategiassa lähdetään kehittämään voimakkaasti keskustaajamaa ja kyliä. Erityishuomio on kiinnitetty merenrannikkoon ja sen mahdollisuuksiin toisaalta asumisen, toisaalta virkistykseen näkökulmasta. Kunnassa ei kuitenkaan unohdeta jokivarsia, joissa on merkittävässä roolissa asumisen lisäksi mm. maatalous. Kunnan mantereenpuoleiset osat ovat merkittäviä toisaalta energiantuotannon (tuulivoiman) alueina, mutta myös metsätalouden, virkistykseen ja luontoarvojen puolesta.

Maankäyttöstrategian ja maapoliittisen ohjelman osalla tulee muistaa, että Pyhäjoella on meneillään vaihe, jossa ydinvoimalan rakennusvaihe tuo alueelle runsaasti toimeliaisuutta ja uutta työvoimaa. Rakennusvaiheen päätyttyä tilanne tasaantuu ja työvoiman määrä vähenee:



Maankäyttöstrategiassa ja toteuttamisohjelmassa tulee varautua rakentamisvaiheen huippukauteen, mutta ratkaisut tulee tehdä sillä ajatuksella, että ne toimivat myös rakennusvaiheen jälkeen.



Sisälllys

Tiivistelmä	1
Johdanto	3
Lähtökohdat	4
Maankäytön suunnittelujärjestelmä	4
Maakuntakaava	4
Yleiskaavoitus Pyhäjoella	6
Asemakaavoitus	6
Pyhäjoen kuntastrategia	7
Pyhäjoen yhdyskuntarakenne	8
Maapolitiikka Pyhäjoella	9
Mitä on maapolitiikka?	9
Maapoliittiset mahdollisuudet	9
Pyhäjoen maapoliittiset toimintalinjat	10
Maankäytön päätöksentekojärjestelmä	10
Maankäyttöstrategian tavoitteet	11
Kehityskuva	12
Toimintalinjat eli toteuttamisohjelma	15

Liitteet	19
LIITE 1: Pyhäjoen kunnan tilanteen analysointi maankäytöllisestä näkökulmasta	20
Väestö ja asuminen	20
Elinkeinot ja palvelut	20
Liikenne	22
Virkistys	22
Kuntatalous	22
LIITE 2: Maapoliittinen keinovalikoima	23
Vapaaehtoinen maanhankinta	23
Etuosto	23
Lunastaminen	23
Maankäyttösopimus	23
Kehittämiskorvaus	23
Katualueen ilmaisuusvelvollisuus	23
Kehittämislumenenettely	24
Tontinluovutus	24
Rakentamiskehotus	24
Kaavan toteuttamisesta johtuva korvaaminen	24
Rakentamattoman rakennuspaikan kiinteistövero	25
LIITE 3: Maankäytön päätöksentekojärjestelmä Pyhäjoella	26
Kunnanvaltuuston tehtävät	26
Kunnanhallituksen tehtävät	26
LIITE 4: Maankäytön suunnittelujärjestelmä	27
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	27
Maakuntakaava	27
Yleiskaava	27
Asemakaava	28
Kaavoitukseen osallistuminen	28
Rakennusjärjestys	29

Johdanto

Pyhäjoen kuntaan on laadittu maankäyttöstrategia ja maankäytön toteuttamisohjelma vuonna 2010. Strategiatyössä laadittiin kaksi kehityskuvaa (VE1 ja VE2), joista ensimmäisessä on huomioitu mahdollinen ydinvoimalan tulo kuntaan Hanhikivenniemeen. Molemmissa vaihtoehtoissa on haettu kunnan vetovoimatekijöitä sekä tavoitteita kehityksestä vuoteen 2025. Kunnan pitkäjänteinen maapolitiikka ja maankäytön suunnittelu olivat strategian ja ohjelmatyön keskiössä.

Vuonna 2011 Fennovoima ilmoitti ydinvoimalan sijoituspaikan olevan Pyhäjoki. Eduskunta hyväksyi 2014 ydinvoimalaitoksen periaatepäätöksen. Ydinvoimalan lupahakemukset on jätetty. Ydinvoimahanke on jakanut mielipiteitä.

Sijoituspaikkailmoituksen jälkeen Pyhäjoella on tapahtunut paljon, mm. tiestön rakentaminen Hanhikivelle, puuston hakkuut sekä muut maanrakennus- ja louhintatöiden valmistelut. Varsinaiset ydinvoimalan rakennustyöt on tarkoitus käynnistää lähitulevaisuudessa. Alueen maankäytön suunnitelmat eli maakunta-, yleis- ja asemakaavat on laadittu. Ydinvoimalan sijoituspaikan, Hanhikiven alueen muutoksen lisäksi muualla Pyhäjoella hanke on saanut aikaan positiivista kehitystä mm. elinkeinoelämälle. Kaavoitustöihin ja kunnallistekniikan suunnittelun on panostettu voimakkaasti myös kuntakeskuksen alueella.

Pyhäjoen voimakkaan kehityksen myötä on nähty tarpeelliseksi tarkistaa ja päivittää maankäyttöstrategia. Strategiapäivityksessä

- käydään läpi tapahtumat ja muutokset Pyhäjoella vuoden 2010 jälkeen
- päivitetään keskeisimmät lähtötiedot, mm. väestön ja elinkeinojen kehitys sekä maankäytön suunnittelutilanne ja tehdään analyysi viime vuosien kehityksestä
- päivitetään tavoitteet ja visio tekeillä olevan kuntastrategian kanssa yhtenäiseksi sekä erityisesti maankäytön osalta
- laaditaan päivitetty ja tarvittaessa tarkennettu kehityskuva
- tarkistetaan maankäytön toteuttamisohjelma vuoteen 2035

Maankäytön toteuttamisohjelma päivitetään maapoliittisten toimintalinjojen osalta. Maankäyttöstrategiatyö tehdään yhtä aikaa kuntastrategiatyön kanssa siten, että nämä kaksi strategiaa eivät ole ristiriidassa vaan maankäyttö toteuttaa muuta kuntakehittämistä.

Maankäyttöstrategian ohjausryhmätyöskentelyyn ovat osallistuneet Pyhäjoelta kunnanhallituksen laajennettu piiri eli hallitus sekä valtuuston puheenjohtajisto. Lisäksi virkamiehistä ohjausryhmään on kutsuttu tekninen johtaja Aimo Korpi, rakennustarkastaja Osmo Heikkala, ympäristösihteeri Vesa Ojanperä, kaavoitusvastaava Pirkko Tuuttila, kunnanjohtaja Matti Soronen ja palveluesimies Helena Widnäs. Lisäksi tavoitteita ja strategiaa on käsitelty kunnanvaltuustossa, joka myös hyväksyy lopullisen strategia-asiakirjan. Maankäyttöstrategian ovat laatineet Sweco Ympäristö Oy:ltä Johanna Lehto, Riitta Yrjänheikki ja Tapio Tuuttila.

Lähtökohdat

Maankäytön suunnittelujärjestelmä



Maankäytön suunnittelulla ohjataan alueiden käyttöä ja rakentamista. Maankäytön suunnittelussa yleispiirteisemmät ja laajempaa aluetta koskevat tavoitteet (valtakunnalliset, maakunnalliset) tulee huomioida kunnan suunnittelussa, sekä yleispiirteisemmässä (yleiskaava) että yksityiskohtiin menevässä (asemakaava).

Kaavoituksen ohjauksesta ja kehittämisestä vastaa ympäristöhallinto. Tarkoituksena on, että kaavoituksessa toteutetaan lainsäädännössä määriteltyjä tavoitteita ja sisältövaatimuksia.

Kuntien kaavoitusta edistävät alueelliset elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukset (ELY-keskukset), jotka myös neuvovat maankäytön suunnitteluun liittyvissä kysymyksissä.

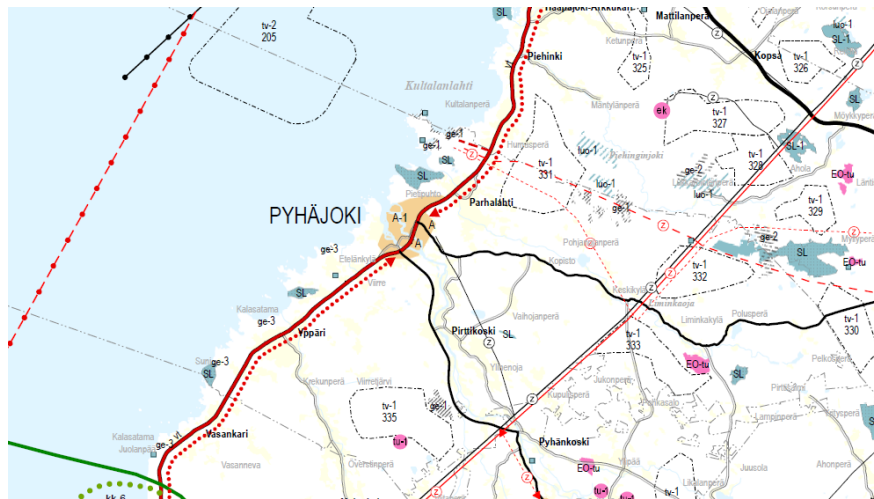
Maakuntakaava

Pyhäjoki kuuluu Pohjois-Pohjanmaan maakuntaan, jossa maakuntakaava on laadittu kolmessa vaiheessa:

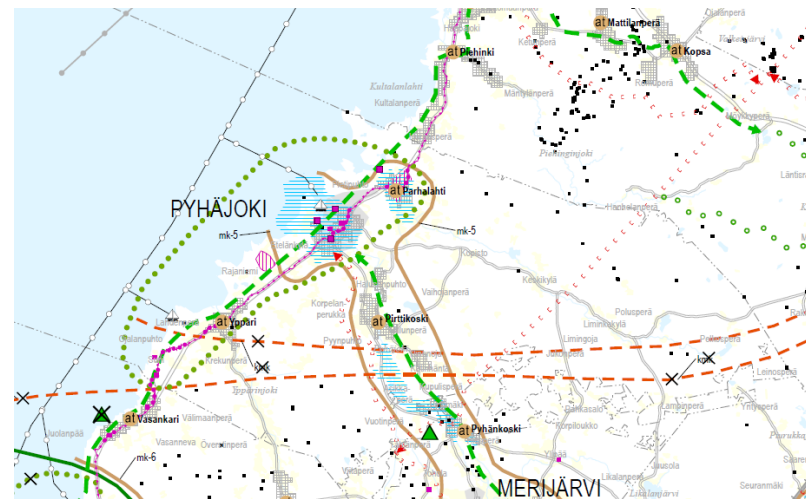
1. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 2.12.2013 ja vahvistettu Ympäristöministeriössä 23.11.2015. Siinä käsiteltävät aihepiirit ovat:
 - energiantuotanto ja -siirto (manneralueen tuulivoima-alueet, merituulivoiman päivitykset, turvetuotantoalueet)
 - kaupan palvelurakenne ja aluerakenne, taajamat
 - luonnonympäristö (soiden käyttö, suojelualueiden päivitykset, geologiset muodostumat)
 - liikennejärjestelmän (tieverkko, kevyt liikenne, raideliikenne, lentoliikenne, meriväylät) ja logistiikka.
2. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.12.2016. Siinä käsitellään:
 - maaseudun asutusrakenne
 - kulttuuriympäristöt
 - virkistys- ja matkailualueet
 - seudulliset materiaalikeskus- ja jätteenkäsittelyalueet
 - seudulliset ampumaradat
 - puolustusvoimien alueet
3. vaihemaakuntakaava on vireillä (luonnos ollut nähtävillä 10.4.-12.5.2017). Käsiteltävät aihepiirit:
 - pohjavesi- ja kiviainesalueet
 - mineraalipotentiali- ja kaivosalueet
 - Oulun seudun liikenne ja maankäyttö
 - tuulivoima-alueiden tarkistukset
 - Vaalan ja Himangan kaavamerkintöjen tarkistukset
 - muut tarvittavat päivitykset

Lisäksi Pyhäjokea koskee Hanhikiven ydinvoimamaakuntakaava (hyväksytty maakuntavaltuustossa 22.2.2010, vahvistettu ympäristöministeriössä 26.8.2010).

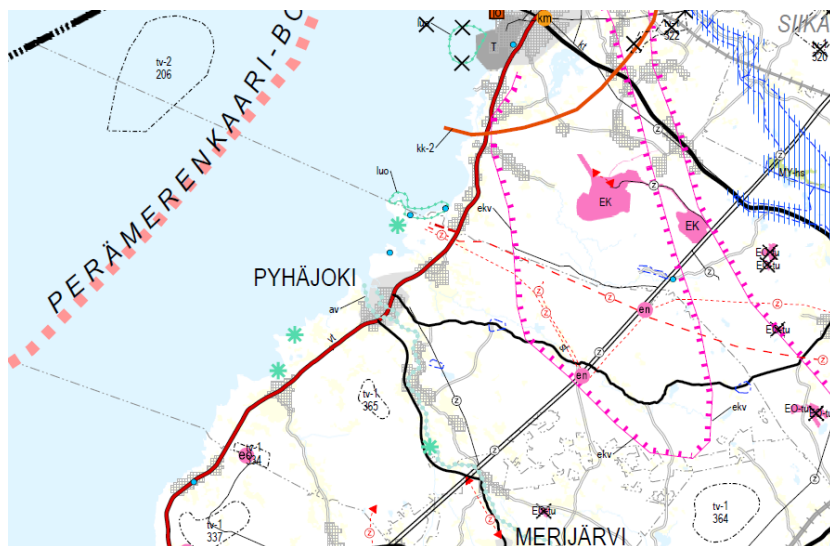
Otteet maakuntakaavakartoista:



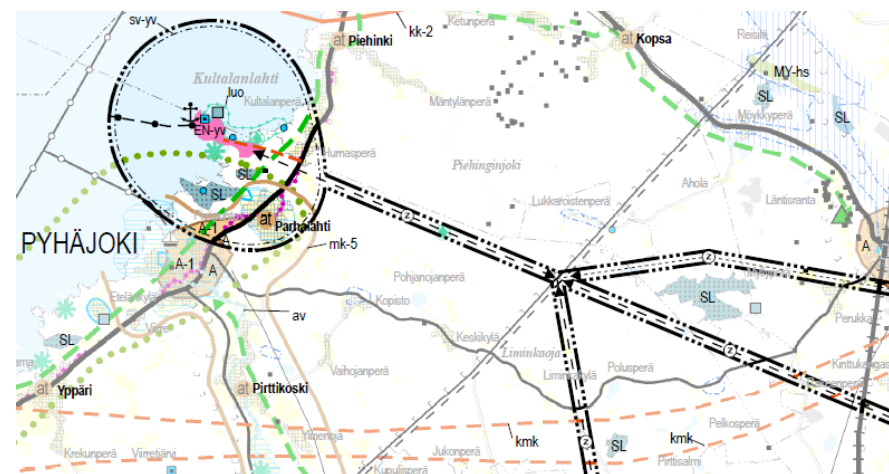
1. vaihemaakuntakaava



2. vaihemaakuntakaava



3. vaihemaakuntakaava (luonnos)



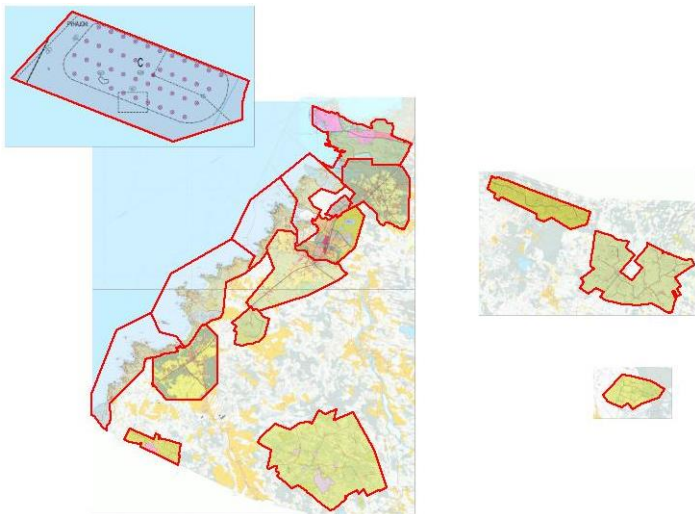
Hanhikiven ydinvoimamaakuntakaava

Yleiskaavoitus Pyhäjoella

Pyhäjoen yleiskaavat on koottu osayleiskaavayhdistelmään (löytyvät kunnan nettisivujen kautta: <http://www.pyhajoki.fi/kartat>). Kunnassa on voimassa seuraavat osayleiskaavat (suluissa hyväksymisvuosi):

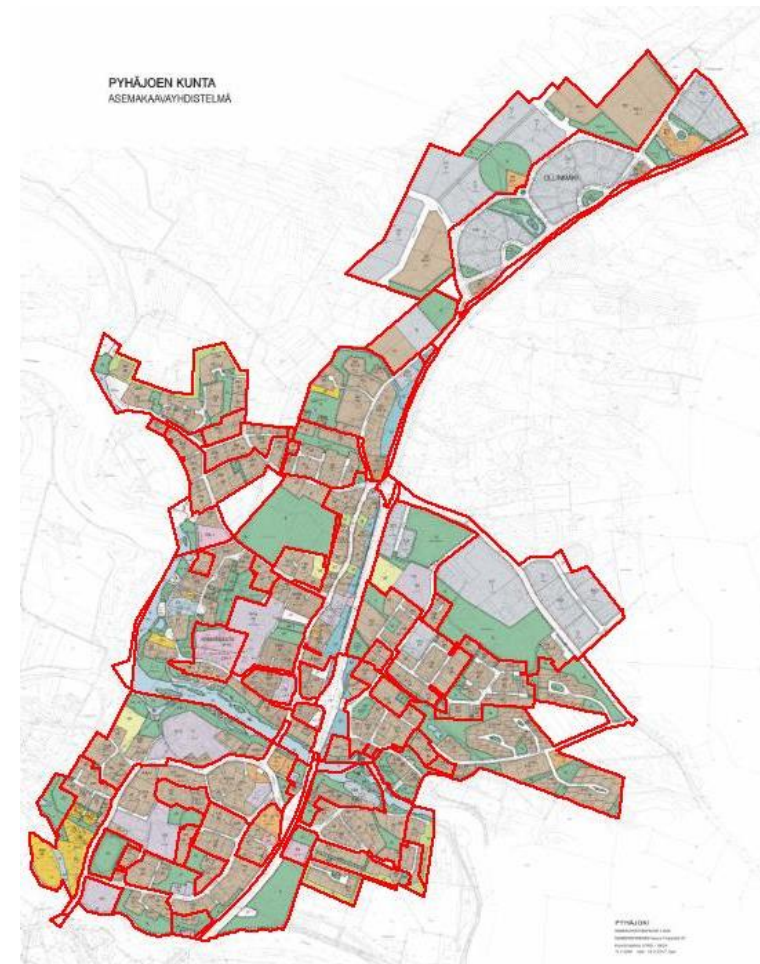
- Yppärin osayleiskaava (2004)
- Etelänkylän ja Viirteen yleiskaava (2005)
- Parhalahden osayleiskaava (2001)
- Pyhäjoen keskustan osayleiskaava 2025 (2014)
- Ollinmäen teollisuusalueen osayleiskaava 2025 (2013)
- Pyhäjoen merenrannikon rantayleiskaava (2008)
- Hanhikiven ydinvoimalaitosalueen osayleiskaava (2013)
- tuulivoimapuistojen osayleiskaavoja kuusi (6 kpl, 2013-2017)
- Maannahkiaisen merituulivoimapuiston osayleiskaava (2013)

Voimassa olevien lisäksi Pirttikosken rantaosayleiskaavan luonnos tuli nähtäville joulukuussa 2017 (osallistumis- ja arviointisuunnitelma vireille 22.5.2017) sekä Matinsaaren osayleiskaava ja asemakaava (syksyllä 2017). Tuulivoimapuistojen suunnitelmia on vireillä myöskin.

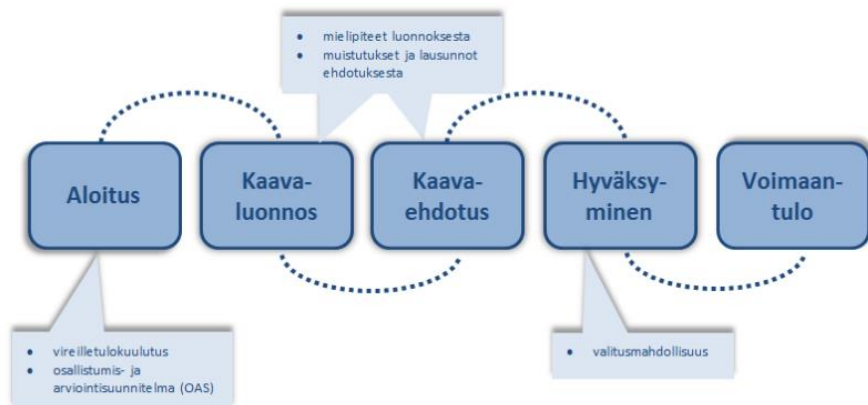


Asemakaavoitus

Pyhäjoella asemakaavoja on keskustassa sekä Hanhikiven ydinvoimalaitoksen alueella. Kaavat on koottu asemakaavayhdistelmään (löytyy kunnan nettisivujen kautta: <http://www.pyhajoki.fi/kartat>). Seuraavassa kuvassa keskusta:



Kaavaprosessit ovat aina vuorovaikutteisia, ja osallisilla (eli maanomistajilla, asukkailla tai muilla, joiden oloihin tai etuihin kaavoitus vaikuttaa) on useita mahdollisuuksia vaikuttaa kaavatyöhön ja kaavan sisältöön.



Kaavoituksen eri tasoista lisää tietoa liitteessä 4.

Pyhäjoen kuntastrategia

Pyhäjoelle ollaan laatimassa kuntastrategiaa, joka on pohjana myös maankäyttöstrategialle. Kuntastrategian mukaan Pyhäjoella virtaa 2030: ”Pyhäjoki on hallitusti kasvanut kansainvälinen kunta, joka tarjoaa monipuoliset elämisen ja yrittämisen mahdollisuudet”. Pyhäjoki on:

- A. Vetovoimainen Pyhäjoki
 1. Houkutteleva ja kasvava
 2. Viihtyisä kirkonkylä ja elävät kyläkeskukset
 3. Yrittäjämönteinen ilmapiiri ja toiminta
- B. Hyvinvoiva Pyhäjoki
 4. Tulevaisuuden kasvuympäristö
 5. Hyvinvointia vahvistava elämäntapa
 6. Aktiivinen kansalaisyhteiskunta
- C. Vastuullinen Pyhäjoki
 7. Osaava johtaminen ja avoin toiminta
 8. Tasapainoinen ja vakaa talous
 9. Luotettava ja vahva omistaja

Arvot:

Vastuullinen – Rohkea – Avoin



Pyhäjoen yhdyskuntarakenne

Pyhäjoen asutus on keskittynyt nauhamaisesti valtatie 8 varrelle ja vesistöjen rannoille. Nauhan osana on tiiviimmän asutuksen alueita eli kyliä sekä keskustaajama, jotka ovat keskeiset asumisen ja työpaikkojen alueet. Rakenne on esim. palvelujen saatavuuden kannalta hyvä. Energiantuotannon alueet löytyvät pääosin asumattomilta seuduilta.

Oman nauhansa muodostaa merenrannikko, joka on Pyhäjoella vetovoimainen sekä loma-asutuksen ja virkistys- että vakituisten asumisen ja matkailun kannalta. Merenrannikko on myös luonnon ja maisemien puolesta erityinen kokonaisuus, joka eroaa kunnan muista alueista.

Nauhamaisen rakenteen haasteena on löytää kasvusuuntia sekä sijoittumispaikkoja esim. raskaalle teollisuudelle. Myös maanomistus tuo omat haasteensa: yksityiset maanomistajat eivät välttämättä ole aktiivisia rakennuspaikkojen toteuttajia tai myyjä etenkään osayleiskaavoitetuilla alueilla.

Merenrannikon ja nauhamaisen asutuksen lisäksi Pyhäjoelta löytyy jokivarsia sekä laajoja metsätalouden alueita ja mielenkiintoisia mantereenpuolen luonnonympäristöjä, joissa asutus on vähäisempää mutta virkistys sekä osilla aluetta energiantuotanto merkittävää ja mahdollista. Tämä erämainen ja luonnonympäristöjä painottava alue on tärkeä vastapaino merenrannikolle ja nauhamaiselle asumiselle.

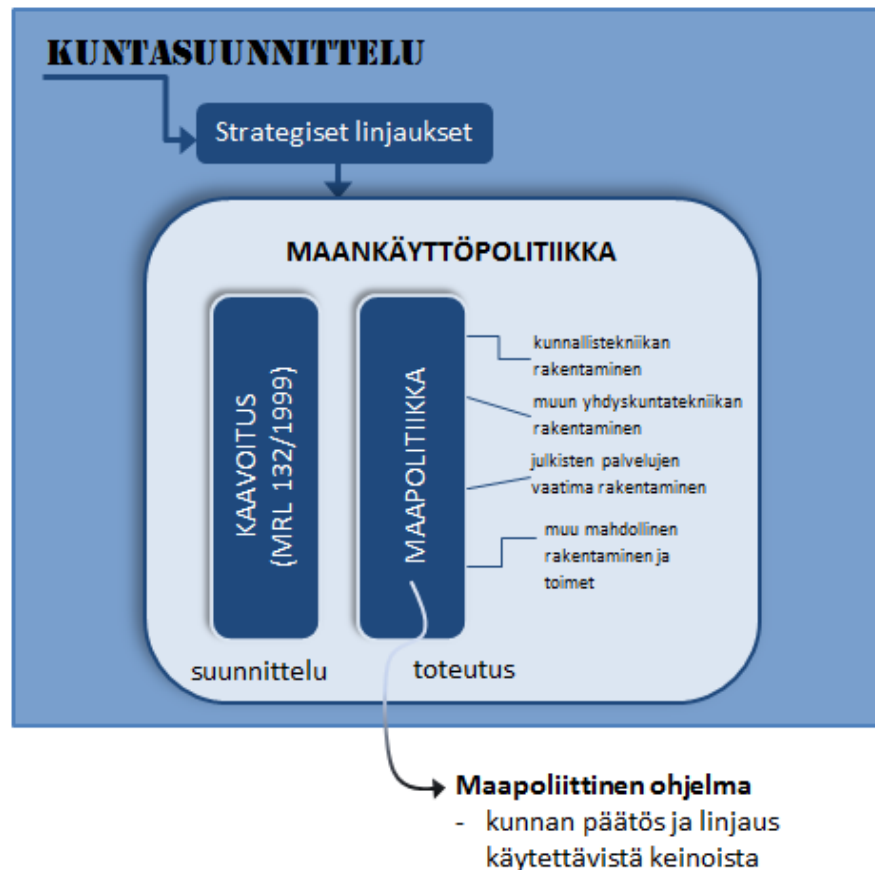
Energiantuotannon alueet kunnassa ovat suurimittakaavaisia, ja ohjaavat maankäyttöä osayleiskaavoitetuilla alueilla ja niiden lähialueilla. Reitistöt, alueet ja luonto tulisi sovittaa asutuksen ja elinkeinojen rinnalle. Myöskin nauhamaisessa rakenteessa tulee olla mahdollisuuksia yleiselle virkistykselle, rantaanpääsulle jne.



Maapolitiikka Pyhäjoella

Mitä on maapolitiikka?

Maapoliittinen ohjelma on asiakirja, jossa määritellään maapoliittiset tavoitteet ja periaatteet. Maapoliittisesta ohjelmasta tontin hakijat, maanomistajat, rakennusliikkeet sekä uudet päättäjät saavat tietoa kunnan maankäyttöön liittyvästä toimintapolitiikasta.



Kunnilla on velvollisuus ja oikeus vastata maankäytön suunnittelusta alueellaan. Tätä kutsutaan **"kaavoitusmonopoliksi"** (MRL 4§ ja MRL 20§), joka on maapolitiikan kulmakivi. Kaavoituksella vaikutetaan yhdyskuntarakenteen muotoutumiseen, mutta kaavoja on myös toteutettava suunnitelmallisesti, jolloin tarvitaan maapoliittista suunnittelua ja kaikkien MRL:n mukaisten maapoliittisten keinojen käyttämistä.

Maapoliittiset mahdollisuudet

Pitkjänteisen maapolitiikan edellytys on selkeät tavoitteet ja toimintaperiaatteet, jotka ovat viranhaltijoiden ja päättäjien yhteisesti määrittelemiä ja joihin on sitouduttu. Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999 sisältää laajan maapoliittisen keinovalikoiman, jota kunta voi tarvittaessa käyttää.

Maanhankinnan keinot (keinovalikoimaa avattu tarkemmin liitteessä 2):

- Vapaaehtoinen maanhankinta
- Etuosto
- Lunastaminen
- Maankäyttösopimus
- Kehittämiskorvaus
- Katualueen ilmaisuusvelvollisuus

Kaavan toteuttamisen edistäminen:

- Kehittämisalumenettely
- Tontinluovutus
- Rakentamiskehotus
- Kaavan toteuttamisesta johtuva korvaaminen
- Maapolitiikka ja verotus: Rakentamattoman rakennuspaikan kiinteistövero

Pyhäjoen maapoliittiset toimintalinjat

- Ensisijainen maanhankinnan muoto Pyhäjoella on vapaaehtoinen maanhankinta, tarvittaessa lunastus.
- Pääsääntönä on, että kunta kaavoittaa vain omistamiaan alueita: kunta hankkii raakamaan, joka kaavoitetaan ja jonka infrastruktuurista kustannuksineen sekä tontinluovutuksen kustannuksista kunta huolehtii.
- Rakentamiskehotuksia käytetään asemakaavoitetuilla alueilla, joilla tontteja yksityisomistuksessa.
- Kehittämiskorvausta ja maankäyttösopimuksia harkitaan jatkossa kuntarakenteen kannalta keskeisillä alueilla vapaaehtoisen maanhankinnan ja lunastusmenettelyn rinnalla.
- Katualueen ilmaislouvutusvelvollisuutta käytetään.
- Pyhäjoen kunta ei toistaiseksi ole käyttänyt etuosto-oikeutta, kuitenkin sen käyttö tutkitaan maakauppojen yhteydessä.
- Tontinluovutus on tärkein edistämiskeino.
- Pyhäjoella on määrätty 6 % kiinteistövero rakentamattomille asuintonteille.
- Muut keinot ovat käytössä tarvittaessa.

Maankäytön päätöksentekojärjestelmä

Pyhäjoella maankäyttöön ja rakentamiseen liittyvä päätöksentekovalta on jaettu kunnan hallintosäännön mukaisesti (liite 3). Tehtäväjako on todettu toimivaksi, joustavaksi ja se nopeuttaa kaavojen käsittelyprosessia. Kunnanhallituksen kokouspiiri toimii kaavoituksen ohjausryhmänä. Kaikkia kaavoitushankkeita esitellään valtuustolle iltakouluissa viimeistään ennen ehdotusvaiheen nähtäville tuloa ja tärkeimmät kaavoitushankkeet viedään tarvittaessa erikseen valtuuston linjattaviksi ennen kaavaluonnoksen nähtäville asettamista. Tällä hetkellä muutostarpeita ei ole.



Maankäyttöstrategian tavoitteet

Visio:

Pyhäjoki on hallitusti kasvava kansainvälinen kunta, joka tarjoaa monipuoliset elämisen ja yrittämisen mahdollisuudet. Pyhäjoki on vetovoimainen ja jatkuvasti kehittyvä, missä pyhäjokiset kuitenkin tuntevat edelleen puhtojen, pauhaveneiden ja pihapiirien perinteet.

Pyhäjoki on vetovoimainen, hyvinvoiva ja vastuullinen.

Tavoitteita, strategisia päämääriä, jotka liittyvät osaltaan **maankäyttöön**:

- **Houkutteleva ja kasvava** Pyhäjoki
- **Viihtyisä kirkonkylä ja elävät kylät**
- **Yrittäjämönteinen** ilmapiiri ja toiminta
- Tulevaisuuden kasvuympäristö
- **Hyvinvointia** luova elämäntapa
- Aktiivinen kansalaisyhteiskunta
- Osaava johtaminen ja avoin toiminta
- Tasapainoinen ja terve talous
- Luotettava ja vahva omistaja

Pyhäjoelle tärkeää on elinvoimaisuus, vetovoimaisuus ja riittävä väestöpohja. Vetovoimaisuuden perustana on sijainti ja liikenneyhteydet, meren ja jokien rannat sekä luonnonympäristöt. Kunnassa tulee olla monipuolista tonttitarjontaa asumiselle ja yrityksille sekä vapaa-ajan asumista ja matkailua tukeutuen rantojen vetovoimaan. Kehitystä mahdollistavat asuntopoliittinen strategia sekä yleis- ja asemakaavoitus. Myös kylien kehittäminen nähdään tärkeänä.

Tarkennettuja tavoitteita maankäyttöstrategialle:

Pyhäjoki tarjoaa monipuoliset mahdollisuudet asumiseen, elämiseen ja yrittämiseen

- Pyhäjoki pidetään viihtyisänä ja turvallisena asuinpaikkana

- asuminen toteutetaan yleis- ja asemakaavojen pohjalta, uusi asuminen ohjataan taajamaan ja kyliin
 - *tarjolla on monipuolisia vaihtoehtoja asumiselle ja elinkeinoille (eri alueilta ja mm. eri asumismuodoissa)*
 - *merenrannan rakentamisen ja muiden viihtyisien asumisvaihtoehtojen mahdollisuudet varmistetaan*
 - *kylät pidetään elävinä, palveluja on saatavilla keskustan lisäksi kunnan eri osissa*
- osa ydinvoimalan rakentamisvaiheen asumisesta on määräaikaista, tämä asuminen toteutetaan kuntakeskuksen ja palvelujen läheisyyteen laadukkaasti
- yritys- ja teollisuuskylien toimivuutta ja yleisilmettä kehitetään (erityisesti tontinluovutuksen yhteydessä)
- kehitetään matkailun ja tapahtumien järjestämismahdollisuuksia
- Pyhäjoki on maakunnan "energisin" kunta

Toimintaympäristö on vetovoimainen ja houkutteleva sekä ilmapiiri ja toiminta on yrittäjämönteistä

- maanhankinnan, kaavoituksen ja rakentamisen tulee olla toimivaa ja johdonmukaista
- yhteisöllisyys tulee saada voimavaraksi
- hyödynnetään lähellä olevaa luontoa sekä jokea ja merta vetovoimatekijöinä asumiselle ja virkistykselle
- luontoarvoja kunnioitetaan
- kirkonkylän viihtyisyyteen kiinnitetään huomiota (mm. keskustan ilmettä tulee kirkastaa ja hyödyntää siltoja ja koskia imagossa, tiestöä ja rakennuksia kunnostetaan)
- kaupallisten palvelujen kehittymismahdollisuus taataan, palvelujen saavutettavuus eri asuinalueilta varmistetaan
- Pyhäjoki tarjoaa laadukkaat julkiset palvelut ja tarjoaa edellytykset yksityisen palvelutuotannon kehittymiselle
- harrastusmahdollisuuksien lisäys huomioidaan suunnitelmissa

Kehityskuva

Pyhäjoki kasvaa hallitusti: sekä asukasmäärä että työpaikkamäärä. Työpaikkoja on jo nyt, ydinvoimalan valmisteluvaiheessa syntynyt noin 100 kappaletta. Ydinvoimalan henkilökuntamäärän arvioidaan olevan noin 500 henkeä, minkä lisäksi tarvitaan huoltohenkilökuntaa. Työmaavaiheessa henkilökuntaa on enimmillään noin 4000 henkeä. Pyhäjoen tavoitteena on, että rakennusaikaisesta henkilökunnasta puolet asuu Pyhäjoella ja loput naapurikunnissa. Pyhäjoella asumisesta ohjataan puolet majoituskyliin, puolet Ollinmäelle.

Kehityskuvan nimi on ”kasvuvoimaa” aiemman strategian mukaisesti. Asumisen osalta periaatteet ovat edelleen samat, nyt niitä on hieman tarkennettu mm. kuntakeskuksen tarkemman karttatarkastelun kautta. Asumisen pääpaino on keskustaajamassa, jossa on vielä erikseen tiiviimmän asutuksen alue (rivi- ja kerrostalot) sekä väljemmän asutuksen alue (omakotivaltaiset alueet). Kylien elinvoimaisuuden säilyttäminen on tärkeää, ja niiden kehittymismahdollisuudet tulee turvata. Merenrannikko on tärkeä erityisesti loma-asutuksen, mutta osaltaan myös vakituisen asutuksen alue. Uusi asuminen osoitetaan pääosin täydentämään ja eheyttämään olevaa yhdyskuntarakennetta. Merenrannikon ja jokivarsien asumisen tiivistäminen vaatii keskitettyä vesihuoltoa.

Pyhäjoen taajamaa kehitetään kunnan keskuksena, jossa tärkeä perusasia on tulvasuojeluhanke (taajamassa ja Tiironsuvannossa). Keskustan palvelujen sijoittuminen halutaan rajata keskeiselle alueelle, joka on helposti saavutettavissa tiellä liikkujille sekä keskustan asukkaille, erityisesti tiiviin asumisen alueilta. Julkiset palvelut keskitetään yksityisten lähelle, lisäksi kylillä voi olla tiettyjä palveluja. Tärkeimmät kehitettävät koulut ovat keskustan Saaren koulun lisäksi Yppärin koulu. Kylien palvelut voidaan toteuttaa myös liikkuvina (joko palvelu tai käyttäjät liikkuvat) sekä virtuaalisesti.

Elinkeinotoiminta keskitetään logistisesti parhaille paikoille taajaman läheisyyteen. Ns. siistimpi teollisuus ohjataan lähelle taajamaa, alueet sisältävät myös palvelutarjontaa. Raskaampi teollisuus on kauempana asutuksesta sekä Hanhikiven risteysalueen lähistöllä.

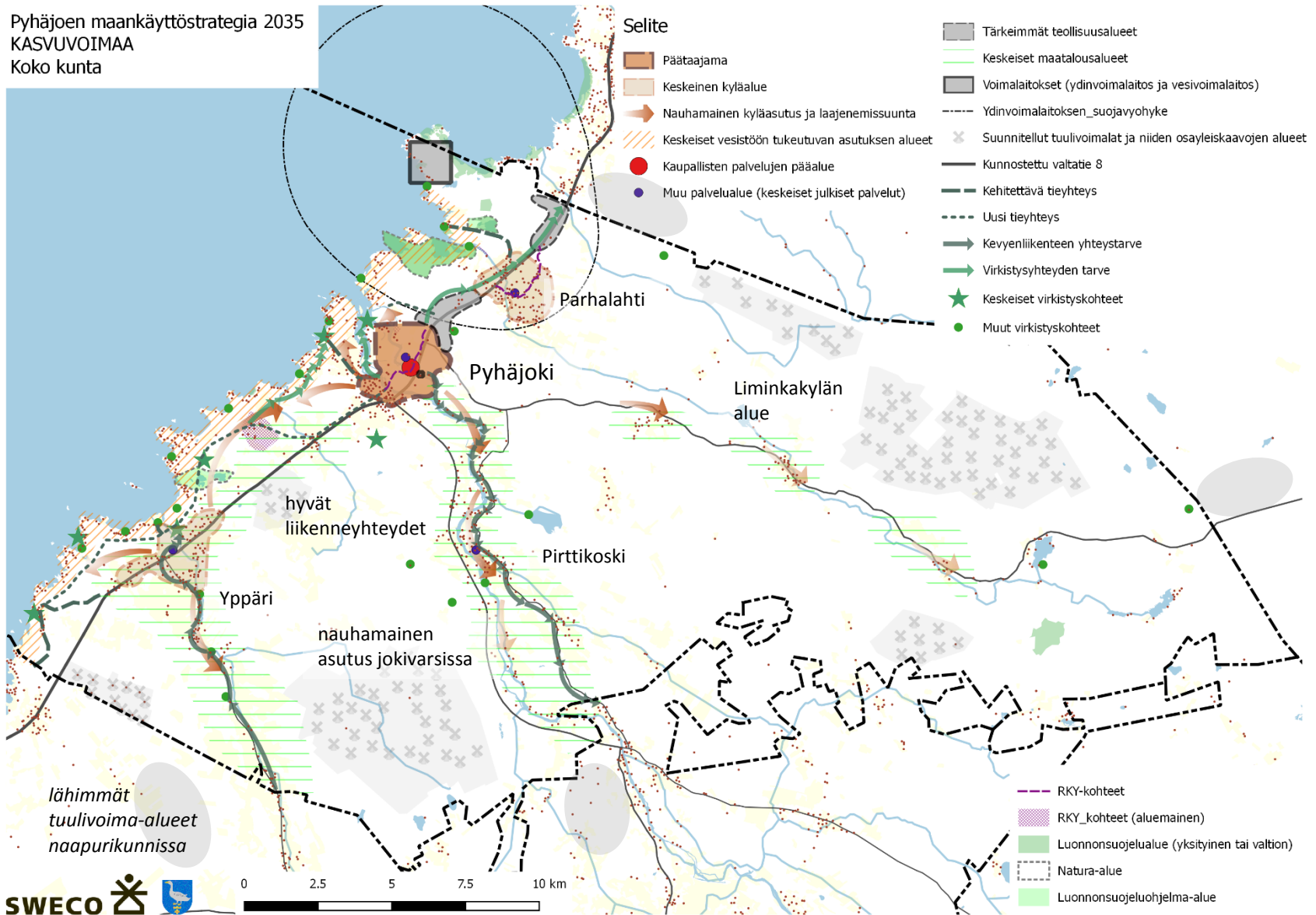
Pyhäjoki halutaan maakunnan ”energisimmäksi” kunnaksi. Ydinvoimalan lisäksi kunnassa on vesivoiman ja tuulivoiman tuotantoa, joille on osoitettu omat alueet. Tulevaisuudessa tulee pystyä hyödyntämään myös biotalouden mahdollisuudet esim. maanviljelyn ja metsätalouden kautta. Tämän vuoksi vahvat maatalousalueet (mm. Yppäri jossa myös paljon sikaloita, Pirttikosken Kopisto) on esitetty kartalla vyöhykkeinä. Energiantuotannon ja maatalouden sekä virkistysalueiden ulkopuolelle jää runsaasti potentiaalia metsätaloudelle.

Virkistys on tärkeä alueen lisääntyvälle väestölle, väliaikaisille kävijöille (työvoima, alueeseen tutustujat) sekä alueen matkailun kehittämiseksi. Taajaman ja merenrannikon läheisyydessä rantautumispaikat, virkistysreitit ja maiseman katselupaikat tulee huomioida mm. kyltityksin. Myös jokivarsien mahdollisuudet tulee kartoittaa ja nostaa esille.

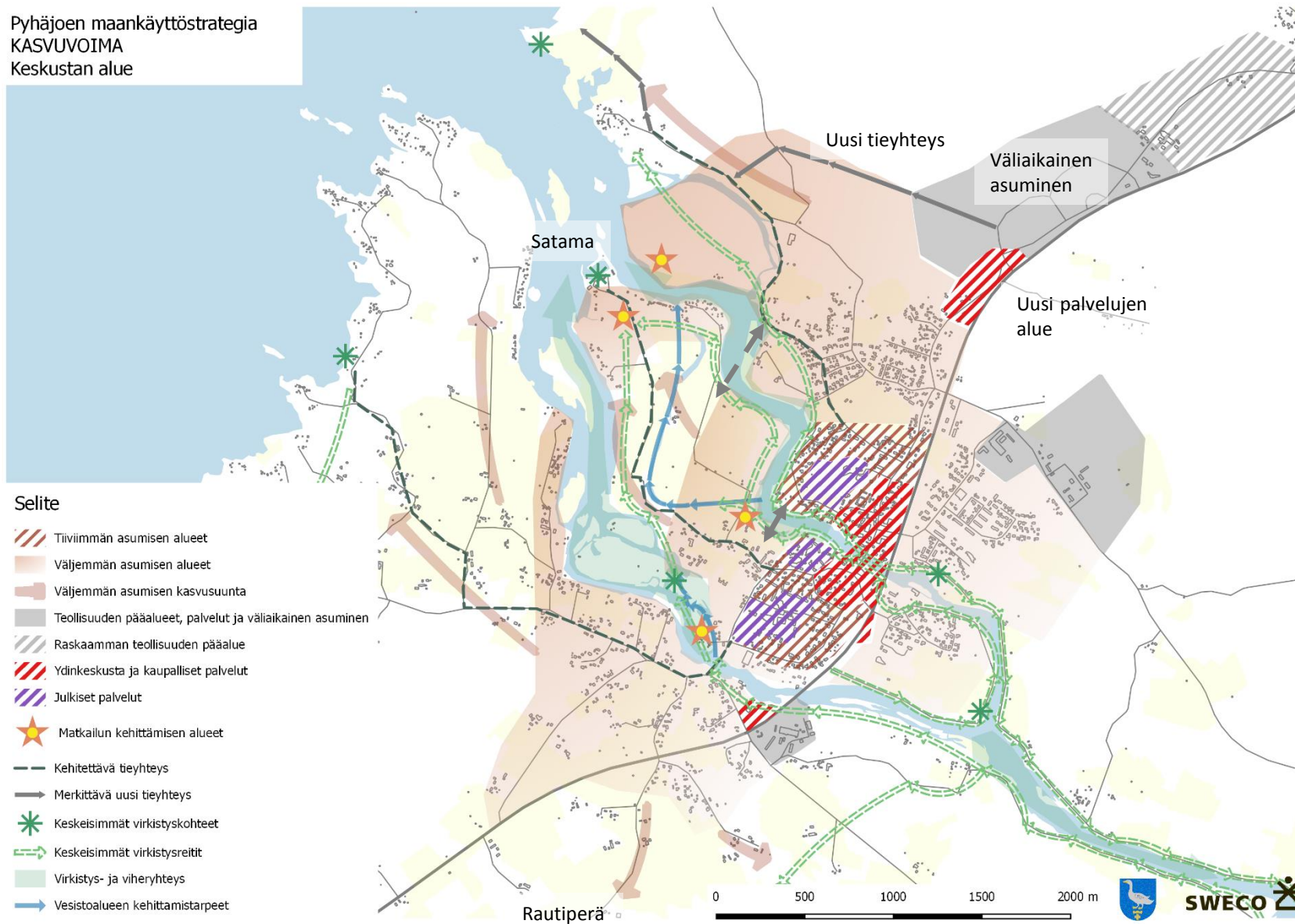
Muulla kunnassa virkistys tapahtuu pitkälti luonnossa, ja matkailun kasvaessa reittejä ja pysähtymispaikkoja voidaan tarvita. Pyhäjoen itäosat ovat maastoltaan ja jopa ilmastoltaan erilaisia merenrannikkoon ja jokivarsiin verrattuna, mikä antaa mahdollisuuksia erityisesti virkistyspalvelujen monipuoliselle kehittämiselle. Alueen hiihtomahdollisuudet ovat talvella paremmat kuin rannikolla, ja järvien ympärille voitaisiin kehittää retkeilyä ja hiihtoa, huomioiden erityiset luonnonalueet.

Kylien lähivirkistyspalvelut tulee turvata elinvoimaisen kyläverkoston säilyttämiseksi. Alueelle tulee kehittää yhtenäinen kevyenliikenteen verkosto, joka mahdollistaa turvallisen kulkemisen taajamassa ja kylillä sekä näiden välillä. Verkoston jatkuminen naapurikuntiin tulee turvata (Kalajoki, Raahe). Verkoston tiestön ja reittien kehittämismerkinnät ovat kartoilla yhteystarpeita, joiden tarkemmat linjaukset tulee suunnitella tarkemmin.

Pyhäjoen maankäyttöstrategia 2035
KASVUVOIMAA
Koko kunta



Pyhäjoen maankäyttöstrategia
KASVUVOIMA
Keskustan alue



Toimintalinjat eli toteuttamisohjelma

Seuraavassa on esitetty keskeiset toimenpiteet. Toimenpiteisiin on kirjattu aikataulu (onko jatkuvaa toimintaa, toteutettava lähitulevaisuudessa vai myöhemmin) sekä kustannus (arvio onko edullinen vai kalliimpi).

Taulukon perusteella voidaan jatkossa pohtia, ryhdytäänkö toimenpiteisiin missä vaiheessa: joku ei niin kiireellinen toimenpide voidaan toteuttaa edullisuutensa vuoksi jne.

TOIMENPITEET	AIKA-TAULU	KUS-TANNUS
A. Asumisen mahdollisuuksia uusille ja vanhoille pyhäjokisille: 1) Tonttimyynnin aktivointi: • tonttipörssin ylläpito: mm. osayleiskaavojen tonttien myynnin edistäminen • rakentamiskehotukset keskustassa (*) • merenrannikon ja kylien tonttimyynnin edistäminen ja käynnistäminen yhteistyössä alueen maanomistajien kanssa (*) 2) Keskustan kehittämissuunnittelu ja tarvittaessa asemakaavamuutokset: • elinkaariajattelu sekä asuminen eri väestöryhmille • erilaiset asumismuodot (sis. mm. väliaikainen asuminen) • keskustan asumisen alueiden laajennukset asemakaavojen ja osayleiskaavojen myötä: täydennysrakentamisohjelma, asemakaavoituksen vaiheistus ja kasvualuevertailu (edullisuusvyöhyketarkastelu) 3) Vyöhyketarkastelu keskustaaajaman ulkopuolella • osayleiskaava-alueille selvitys, missä loma-asuntojen käyttötarkoituksen voi muuttaa vakituiseksi asuinpaikaksi 4) Pirttikosken rantaosayleiskaavoitus * toteutettavuus haasteellista	● ● ● ● ● ● ●	● ● ● ● ● ● ●


 jatkuva (blue square), lähitulevaisuudessa (green square), myöhemmin (yellow square), edullinen (green square), kallis (red square)

TOIMENPITEET	AIKA-TAULU	KUS-TANNUS
B. Keskustaa kehitetään myös muuten: 1) Kuntakuva ja yleisilme (siistiminen, kunnostus, istutukset jne.): • taajamakuvaan parantaminen (*) • kunnostussuunnittelu • viherympäristön käyttö- ja hoitoluokitus, maisemanhoidolliset raivaukset (erityisesti jokivarressa) • liikennejärjestelmät sekä Vanhatien kunnostus osana kuntakuva • virkistysmahdollisuudet, rannan rakentaminen virkistyskäyttöön keskustassa sekä valaistukset • piilarakentamisen ja yleisilmeen kehittämisen keinot, ympäristön hoitotoimenpiteet, rakennusten siistimiset ja purkamiset rakennusvalvonnasta • kilpailuja asukkaille: paras maisematyö, ympäristöpalkinto tms. 2) Muu keskustan kehittäminen • palvelujen keskittymät, niiden kehittäminen muuttuvissa tilanteissa * toteutettavuus haasteellista	• • • • • • • •	• • • • • • • •

jatkuvaa
kehittämistä
suorittamassa
myöhemmin
edullinen
kallis

Asumisen osalta merenranta on loma-asumisen ja virkistykseen, mutta myös pysyvän asumisen aluetta, jossa rantayleiskaavojen rakennuspaikkoja hallinnoivat osin osakaskunnat (Yppäri, Pohjankylä, Etelänselä). Lomatonttien myyntihalukkuutta ei juurikaan ole.

Tervon ja Matinsaaren alueelle on käynnistymässä osayleiskaavatyö, missä huomioidaan yleinen virkistyskäyttö, määritellään merelliset virkistyskäytön tavoitteet sekä muun maankäytön ja virkistyskäytön yhteensovittaminen.

Ydinvoimalan suojavyöhykettä (Parhalahti) voidaan kehittää olevien suunnitelmien pohjalta (osayleiskaavat), mutta alueiden väestömäärää ei muuten kasvateta.

TOIMENPITEET

C. Virkistys- ja vapaa-ajan mahdollisuuksia parannetaan:

- 1) Retkeilyreitistö-hanke: "veden äärellä" -ylikunnallinen hanke, Pyhäjoen kunnan oma reitistöhanke
 - satamien saattaminen osaksi virkistysverkkoa, myös virkistyskäyttöön
 - tarvittavat kunnostustoimenpiteet (erityisesti tiet)
 - reittitoimitukset, reitistökartta tulossa (mm. luonnonmuistomerkit kartalle) (*)
 - kylätoiminnan aktivointi ja muu vapaaehtoistyö, 3. sektorin hyödyntäminen (kunta tukee toimintaa): kylien ladut ja esim. metsästysmajojen käyttö tukikohtina, Polusjärven hiihtomahdollisuudet (enemmän lunta kuin muualla, koko kunnan väestölle), järvien ympäri -hiihto jne.
 - kelkkareittien ja yhteyksien kehittäminen (selvitys voimalinjojen hyödyntämisestä osana verkostoa)
- 2) Kevyenliikenteen yhteyksien kehittäminen yhteistyössä naapurikuntien kanssa
 - verkoston tuotteistaminen
 - rantaan yhteys Pyhäjoelta etelään ja mahdollisesti yli kuntarajan (Sunin tie Kalajoelle) (*)
 - I-vaihe: merkittyjä ja opastettuja pääsyjä rantaan (Pyhäluoto)*
 - II-vaihe: lisätään merkittyjä ja opastettuja pääsyjä rantaan kylillä (Yppäri, Parhalahti)*
 - III-vaihe: Sunin tie (maisemareitti) opastukset*
 - IV-vaihe: rantatie ja yhteys koko matkalle*

* toteutettavuus haasteellista

AIKA- TAULU



KUS- TANNUS



Muut toimenpiteet:

Osayleiskaavojen uudistukset tarvittaessa

Retkeilyreitistö-hankkeet ovat käynnissä. Huomiota halutaan kiinnittää mm. reittitoimituksiin, vapaaehtoistyön mahdollisuuksiin, Hourunkosken riippusillan ja kevyenliikenteenväylän hyödyntämiseen virkistysreiteillä sekä kylien ja muiden alueiden potentiaaliin (esim. Perämaan pirtti, Veteraanimajan ja alueen kunnostus). Reitistöstä on tulossa karttamateriaalia.



Keskustan kehittämisen ajatuksia.



Retkeilyreitistöihin lisätään historiatietoja (vanhat puhdot jne.). Kartan lähde: Heikki Rantatupa, Historialliset kartat (<https://jyx.jyu.fi/dspace/bitstream/handle/123456789/18597/D3-1867.jpg>)

Liitteet

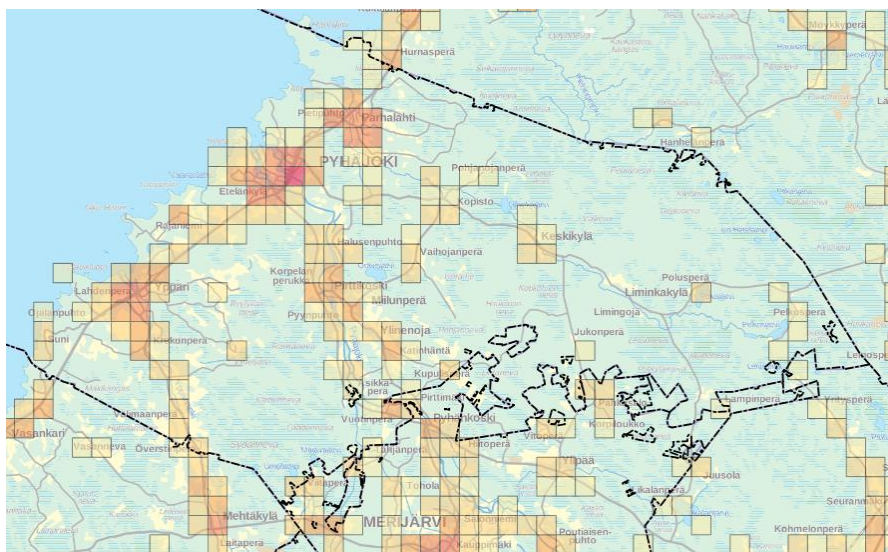
1. Pyhäjoen kunnan tilanteen analysointi maankäytöllisestä näkökulmasta
2. Maapoliittinen keinovalikoima
3. Maankäytön päätöksentekojärjestelmä Pyhäjoella
4. Maankäytön suunnittelujärjestelmä



LIITE 1: Pyhäjoen kunnan tilanteen analysointi maankäytöllisestä näkökulmasta

Väestö ja asuminen

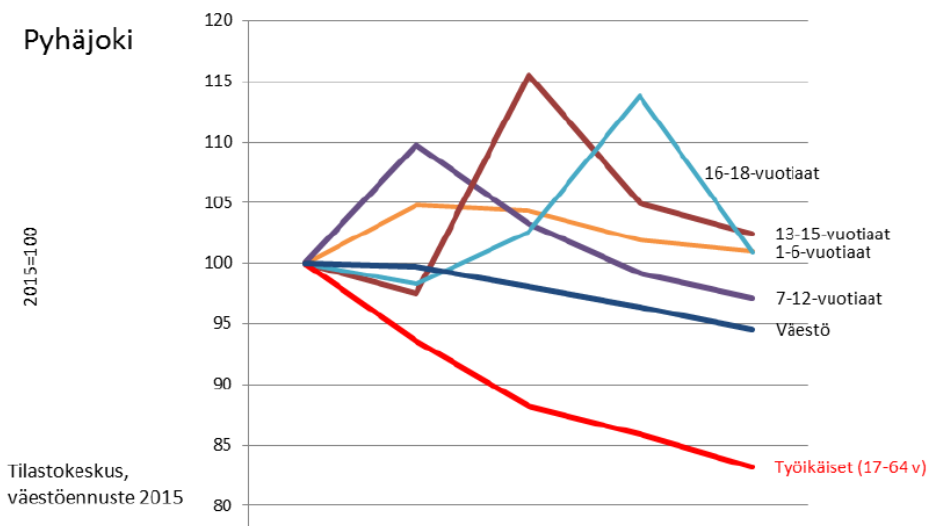
Pyhäjoen väestö ja sekä vakituinen että vapaa-ajan asuminen on keskittynyt pitkälti merenrantaan ja valtatietä 8 seurailevaksi nauhaksi sekä jokivarsiin. Valtatien varrella ovat Parhalahti, Pyhäjoen keskusta joka sisältää Pohjan- ja Etelänkylän sekä Yppäri. Jokivarsista asutusta on Yppäriinjoen varrella, Pyhäjokivarressa jossa tiiviimmän kylän alue on Pirttikoski sekä Liminkaojan varressa, jossa kyläkeskittymät muodostavat Keskikylä, Kopisto, Liminkakylä ja Pelkosperä.



Pyhäjoella asui 3 188 henkeä vuoden 2016 lopussa. Määrä on laskenut 2000-luvun alkupuolella, pysynyt tällä vuosikymmenellä lähes ennallaan kunnes taas parina viime vuonna laskenut hienoisesti. Pyhäjoen tavoite on nostaa asukaslukua siten, että kunnassa asuisi 3 700 henkeä vuonna 2025 ja 4 200 henkeä vuonna 2030. Tilastokeskuksen ennusteen mukaan väestömäärä tulisi

kuitenkin laskemaan. Samalla väestön ikärakenne muuttuisi vanhusvoittoisemmaksi, työikäisten osuus väestöstä laskisi samoin kuin lasten ja nuorten osuus. Tämä taas tarkoittaisi huoltosuhteen heikkenemistä ja mm. palvelutarpeiden kehityksen huomattavaa muutosta vanhustenhoidon tarpeiden kasvaessa huomattavasti (kuvan lähde: FCG/Anni Antila, Pyhäjoen asukkaiden palvelutarpeiden ennakkointi 20.2.2017). Pyhäjoen tavoite voi kuitenkin toteutua mm. siksi, että tällä hetkellä asuntoja on rakentunut tai rakenteilla noin 100 kpl.

Pyhäjoki



Elinkeinot ja palvelut

Pyhäjoella oli työpaikkoja 748 kappaletta vuonna 2014 työllisten määrän ollessa 1 193 kappaletta (1 126 vuonna 2015). Määrät ovat laskeneet hieman tällä vuosikymmenellä, mutta ydinvoimahankkeen myötä alueelle on tullut uusia yrityksiä mm. kalustovuokraajia, nosturiyrityksiä, toimitiloja ja ravintoloita. Vuosina 2015-2017 pysyviä työpaikkoja on syntynyt reilut 100 kpl, ja työpaikkaomavaraisuus on noussut 62 %:sta 72 %:iin. Tällä hetkellä

toimipaikkoja on noin 250 kappaletta, ja näistä maatiloja on noin 110 kpl. Suurimmat yksityiset työllistäjät ovat Parmaco ja Voith Paper.

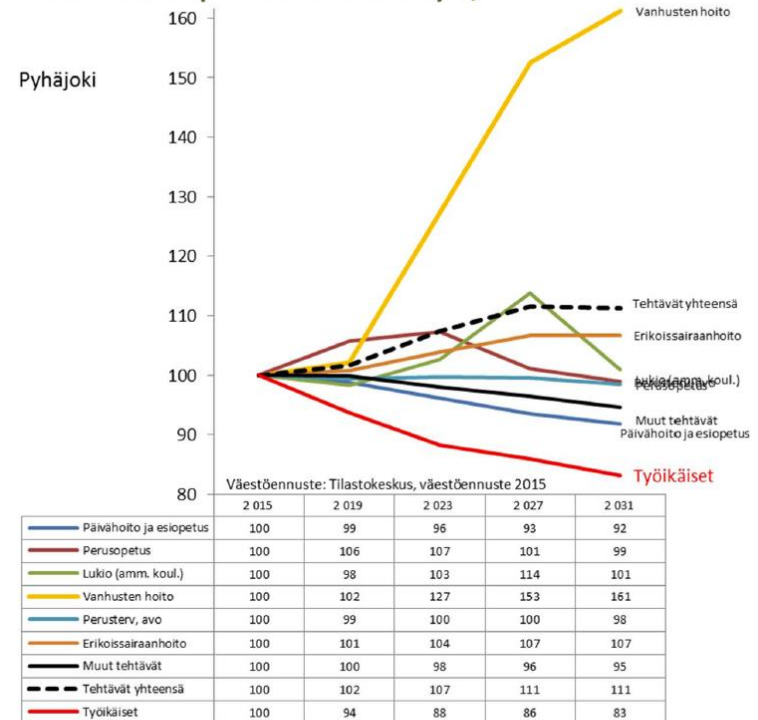
Työttömyysaste on ollut vuodesta 2014 koko maan keskiarvoa alhaisempi, ja pitkäaikaistyöttömien osuus on selkeästi alhaisempi kuin koko maassa sekä laskenut lievästi viime vuosina.

Pyhäjoen kuntakeskus on samalla kunnan palvelujen keskus. Koulupalveluita löytyy keskustan lisäksi Yppäristä, Parhalahdelta ja Pirttikoskelta.

Pyhäjoella kehitetään Ollimäen aluetta yritystoiminnan ja majoittumisen keskuksena, samalla Pyhäjoen keskustan laajenemissuunta on kohti Ollinmäkeä. Matinsaaren hanke jatkaa Ollinmäen suunnan kehittämistä. Erityisesti alkutuotantoa löytyy ympäri kuntaa.

Eteläisen liittymän ympärille on rakentumassa kaupan ja palveluiden keskittymä.

Palvelutarpeiden kehitys,



Palvelutarpeet on laskettu väestötekijöiden muutosten perusteella. 'Tehtävät yhteensä' on laskettu painottamalla tehtäväkohtaisia volyymiennusteita tehtävien asukaskohtaisilla kustannuksilla vuonna 2014.

'Muut tehtävät' kattavat kaikki muut kuin nimetyt tehtävät, esim. sosiaali- ja kulttuuripalvelut. 'Muut tehtävät' luokan palvelutarpeet muuttuvat kuten väestön kokonaismäärä.

Vanhusten hoidossa tarve=>yli 75-vuotiaat vuonna 2013, yli 75,5-vuotiaat 2017, yli 76-vuotiaat 2021, yli 76,5-vuotiaat 2025 ja yli 77-vuotiaat 2029. Mukana myös perusterveydenhuollon vuodeosastoahoito

Vanhusten hoidossa on mukana myös perusterveydenhuollon vuodeosastoahoito

Liikenne

Pyhäjoen merkittävin liikenneväylä on valtatie 8, jossa myös liikennemäärät ovat suurimmat. Lisäksi jokivarsia seurailee tieverkko, jossa liikennemäärät ovat kuitenkin huomattavasti pienemmät.



Kartta: Liikennevirasto, liikennemäärät: vuoden keskimääräinen vuorokausiliikenne, ajoneuvoa/vuorokausi (lähde: <https://extranet.liikennevirasto.fi/webgis-sovellukset/webgis/template.html?config=liikenne>, katsottu 19.6.2017)

Virkistys

Pyhäjoella on keskustasta Pyhäjoen vartta Pirttikoskelle ja siitä eteenpäin pyöräilyreitti. Reitin varrelle osuvat uimapaikka (Helaakoski), kalastuspaikka (Kupuliskoski), sekä keskustan kohteita (veneenlaskupaikka, kalasatama, uimapaikka). Pyhäluodossa on myös uimaranta. Pohjanmaan rantatie kulkee valtatie 8 läheisyydessä vanhaa tielinjausta pitkin Pyhäjoen keskustassa sekä Parhalahdella.

Nähtävyyksiä ovat keskustassa Matinsaaren kohteet, museo sekä Etelänkylän Isosilta.

Matkailun majoituspalveluja on keskustan lisäksi Pyhäjoen varrella (Puttaan kartano).

Kuntatalous

Pyhäjoen talousarvion 2017 mukaan kunnan talous säilyy tasapainossa ollen niukka mutta vakaa. Kunta panostaa jatkossakin kaavoitukseen ja maanhankintaan: maanhankinta, kaavoitus, infrastruktuurin rakentaminen ja tonttutuotanto ovat kunnan keskeisin kehittämisen väline, joilla valmistaudutaan ottamaan vastaan uusia yrityksiä ja asukkaita.

LIITE 2: Maapoliittinen keinovalikoima

Kunnan maanhankinnan tärkein tehtävä on hankkia maata tulevan yhdyskuntarakenteen tarpeisiin. Riittävällä maavarannolla voidaan parantaa kaavoituksen toimintaedellytyksiä, turvata suunnitelmallinen tonttituotanto ja yhdyskuntarakentamisen talous. Kunnat hankkivat maata myös asemakaavoissa osoitettujen yleisten tarpeiden toteuttamiseksi (kadut, puistot, yleisten rakennusten tontit jne.).

Vapaaehtoinen maanhankinta

Pääosa kuntien maanhankinnasta on ns. raakamaan hankintaa ennen kaavoitusta, mikä tapahtuu hankkimalla maa-alueita yleensä ostamalla. Raakamaasta kaavoitetaan tontteja. Lisäksi kunnat ostavat maata kaavan mukaisiin tarpeisiin (esim. tie- tai katualueiksi, puistoiksi, koulutonteiksi jne.).

Pyhäjoella vapaaehtoinen maanhankinta on ensisijainen ja käytetyin maanhankinnan keino.

Etuosto

Etuosto tarkoittaa kunnan oikeutta lunastaa myyty kiinteistö sillä kauppahinnalla ja niillä kaupan ehdoilla, jotka myyjä ja ostaja ovat sopineet. Etuostolaki antaa kunnalle mahdollisuuden maanhankintaan, kun kaupan kohteena oleva alue tarvitaan yhdyskuntarakentamiseen tai virkistys- ja suojelutarpeita varten. Etuosto-oikeuteen liittyy rajoituksia, mm. kunnalla ei ole etuosto-oikeutta aviopuolisoiden välisissä kaupoissa, sekä myyjän ja hänen mahdollisen perillisansä tai tämän puolison välissä kaupoissa. Etuostolaki ei koske myöskään vaihtoa tai lahjaa. Lisäksi kunnan on korvattava ostajalle kaupan johdosta syntyneet tarpeelliset kustannukset.

Etuosto-oikeuden käyttöä voidaan pitää kunnan maapolitiikassa lunastuslain tarkoittamaa lunastusta lievempänä toimenpiteenä. Etuosto-oikeus ei voi olla kunnan maanhankinnan pääasiallinen muoto, mutta tarjoaa mahdollisuuden yksittäistapauksissa maanhankintoihin.

Pyhäjoella etuosto-oikeutta ei toistaiseksi ole käytetty maanhankinnassa.

Lunastaminen

Kunnilla on monipuoliset mahdollisuudet lunastaa maata yhdyskuntarakentamista varten. Perinteisesti kunnat ovat lunastaneet maata pääasiassa kaavan mukaisiin tarkoituksiin, esim. kaduiksi, teiksi, puistoiksi tai julkisten palvelujen tontteja varten. Lunastusmenettelyä on mahdollista käyttää myös kaavoittamattoman raakamaan hankintaan, vaikka tätä onkin käytetty harvoin.

Pyhäjoella lunastusmenettelyä käytetään annettujen rakentamiskehotusten pohjalta.

Maankäyttösopimus

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kunnalla on mahdollisuus solmia kaavoitukseen ja kaavojen toteuttamiseen liittyviä sopimuksia (MRL 91 b §). Maankäyttösopimuksilla kunta ja maanomistaja keskenään sopivat maanomistajan omistaman alueen asemakaavoituksen käynnistämisestä sekä kaavan toteuttamiseen liittyvistä osapuolten välisistä oikeuksista ja velvoitteista.

Pyhäjoella maankäyttösopimusmenettelyä ei ole käytetty.

Kehittämiskorvaus

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tilanteessa, jossa maanomistajan kanssa ei ole syntynyt sopimusta hänen osallistumisestaan yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin, kunta voi periä kehittämiskorvauksen.

Pyhäjoella kehittämiskorvausmenettelyä ei ole käytetty.

Katualueen ilmaisluovutusvelvollisuus

Kun asemakaava hyväksytään alueelle, jolla ei ole ennestään asemakaavaa, kunta saa omistukseensa sille ennestään kuulumattoman katualueen kiinteistönmuodostamislain mukaisella kiinteistötoimituksella (MRL 94 §). Asemakaavamuutosalueella kunnalla ei ole samanlaista tai vastaavaa mahdollisuutta, vaan kunta saa katualueen omistukseensa eri

kiinteistösaannon muotoja käyttämällä taikka lunastamalla. Katualueen hankkiminen sovitaan yleensä maan ostona tai vaihtamisena.

Kunta on tietyissä tapauksissa velvollinen suorittamaan korvausta siirtyvästä katualueesta niillä alueilla, joilla ei ole ennestään asemakaavaa. Näitä tapauksia ovat:

- luovutettavan alueen pinta-ala ylittää 20 % hänen kysymyksessä olevalla asemakaava-alueella omistamastaan maasta
- luovutettavan alueen pinta-ala 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 §)
- 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

Pyhäjoella katualueen ilmaisuusvelvollisuutta on käytetty.

Kehittämisaalueenmenettely

Maankäyttö- ja rakennuslain 15 luvussa on säädetty kehittämisaalueenmenettelystä, jolla mahdollistetaan rajatun alueen toteuttamista tukevien erityiskeinojen käyttäminen lain vaatimien edellytysten täytyessä (Kehittämisaalueet). Tällaiseksi alueeksi voidaan nimetä rakennettu alue, jonka uudistamista, suojelemista, elinympäristön parantamista, käyttötarkoituksen muuttamista tai muuta yleistä tarvetta koskevien tavoitteiden saavuttamiseksi tarvitaan erityisiä kehittämis- tai toteuttamistoimenpiteitä. Myös rakentamaton alue voi tulla kyseeseen. Kehittämisaalueella voidaan soveltaa laissa määriteltyjä erityisjärjestelyjä, kuten siirtää alueen toteuttamisvastuu tätä varten perustetun yhteisön tehtäväksi ja periä maanomistajilta erityinen kehittämismaksu. Ensisijainen

keino on kuitenkin maankäytösopimukset, ja vasta toissijaisesti kunnalla on mahdollisuus periä yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvat kustannukset kehittämiskorvauksena niiltä maanomistajilta, jotka saavat kaavasta merkittävää hyötyä.

Kehittämisaalueenmenettelyä on Suomessa sovellettu toistaiseksi vähän. Pyhäjoella kehittämisaalueenmenettelyä ei ole käytetty.

Tontinluovutus

Kunta luovuttaa omistamansa kaavan mukaiset tontit rakennettaviksi joko myymällä tai vuokraamalla.

Pyhäjoella tontteja on luovutettu sekä myymällä että vuokraamalla.

Rakentamiskehotus

Yksityiset tontit, jotka ovat kunnallistekniikan piirissä, voidaan pyrkiä saamaan käyttöön antamalla rakentamiskehotuksia. Kunnalle syntyy kehotuksen perusteella oikeus lunastaa tontti, jollei sitä ole kehotuksen jälkeen kolmen vuoden kuluessa rakennettu kaavan mukaisesti.

Pyhäjoella rakentamiskehotuksia annetaan, elleivät asemakaava-alueen rakentamattomat rakennuspaikat ole rakentuneet kahden vuoden kuluessa asemakaavan lainvoimaisuudesta.

Kaavan toteuttamisesta johtuva korvaaminen

Rakennusten, kasvillisuuden ja laitteiden osalta ei ole ilmaisuusvelvollisuutta, vaan kaikki rakennukset, puut, istutukset ja laitteet, jotka sijaitsevat kunnan hallintaan siirtyvällä katualueella, on kunnan korvattava maanomistajalle (MRL 108.1 §). Jos katualueella sijaitsee vähäistä arvokkaampi rakennus, arvokas laite tai rakennelma tai alue on välttämätön niiden käyttämistä varten, ei kunta saa ottaa katualueita haltuunsa normaalimenettelyllä (MRL 95.1 §). Rakennuksen tai laitteen korvaamisesta on tällöin sovittava tai niiden lunastusmenettely on pantava vireille, jotta haltuunotto voi tapahtua (MRL 95.2 §).

Haitan- ja vahingonkorvausvelvollisuuden syntyminen on usein epäselvää, mutta rakennuspaikan ja soranottoaikan menetys on kuitenkin useimmiten korvattava (MRL 108.3 §). Muutoin korvausta on määrättävä, mikäli asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu maanomistajalle erityistä haittaa tai vahinkoa, jota ei ole pidettävä vähäisenä (MRL 106 §). Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuvan vahingon korvauskynnys on perinteisesti ollut korkealla.

Pyhäjoella tällaisia tilanteita ei ole tullut vastaan.

Rakentamattoman rakennuspaikan kiinteistövero

Kunnanvaltuusto voi määrätä erillisen, muita kiinteistöveroprosentteja korkeamman veroprosentin asuntotarkoitukseen kaavoitetulle rakentamattomalle rakennuspaikalle (ei loma-asutusta varten kaavoitetuille rakennuspaikoille). Veroprosentin on oltava vähintään 1,00 ja enintään 3,00 (Kivl12a§).

Pyhäjoella rakentamattoman rakennuspaikan kiinteistövero on korotettu.

LIITE 3. Maankäytön päätöksentekojärjestelmä Pyhäjoella

Pyhäjoen kunnan hallintosäännön mukaan 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 vireilletulosta päättäminen
- yleis- ja asemakaavojen nähtäville asettaminen (valmisteluaineisto ja kaavaehdotus)
- käyttää kunnan poikkeamisvaltaa (MRL § 171)
- 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 täyttämiseksi
- 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 ja erillisestä tonttijaosta (MRL § 191, 193,194)
- päättää vaikutukseltaan vähäisten asemakaavojen hyväksymistä (MRL § 52)
- antaa rakentamiskehotuksen (MRL § 97)

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

LIITE 4: Maankäytön suunnittelujärjestelmä

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 ennakko-ohjauksen välineenä valtakunnallisesti merkittävissä alueidenkäytön kysymyksissä ja edistää ennakko-ohjauksen johdonmukaisuutta ja yhtenäisyyttä,
- edistää kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa sekä
- luoda alueidenkäyttöllisiä edellytyksiä valtakunnallisten hankkeiden toteuttamiselle.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Valtioneuvosto päätti vuonna 2000 valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista, jotka tulee huomioida alueidenkäytön suunnittelussa. Tämä koskee kaikkea kaavoitusta. Tavoitteet on tarkistettu ja ne ovat tulleet voimaan 1.3.2009. Tarkistuksen pääteemana oli ilmastonmuutoksen haasteisiin vastaaminen. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

1. toimiva aluerakenne
2. eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
3. kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
4. toimivat yhteysverkot ja energiahuolto

5. Helsingin seudun erityiskysymykset
6. luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet.

Maakuntakaava

Maakuntakaava on maankäyttö- ja rakennuslain mukainen yleispiirteinen maankäytön suunnitelma, joka koskee useampaa kuin yhtä kuntaa. Siinä esitetään alueiden käytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet sekä osoitetaan maakunnan kehittämisen kannalta tarpeellisia alueita. Maakuntakaavan tehtävänä on ratkaista valtakunnalliset, maakunnalliset ja seudulliset tai useamman kuin yhden kunnan alueiden käytön kysymykset. Maakuntakaava voidaan laatia myös vaiheittain, jotakin tiettyä aihekokonaisuutta käsittelevänä kaavana.

Maakuntakaavan laatimisesta vastaa maakunnan liitto ja sen hyväksyy maakunnan liiton liittovaltuusto. 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 keskeisin oikeusvaikutus on, että se on ohjeena laadittaessa tai muutettaessa kunnan yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Viranomaisen on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta otettava maakuntakaava huomioon, pyrittävä edistämään kaavan toteuttamista ja katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta kaavan toteuttamista. Maakuntakaavalla voidaan rajoittaa rakentamista erikseen määrätyillä alueilla.

Yleiskaava

Yleiskaava ohjaa kunnan tai sen osan yhdyskuntarakennetta ja maankäyttöä yleispiirteisesti sekä sovittaa yhteen toimintoja. Yleiskaavassa esitetään tavoitellun kehityksen periaatteet sekä osoitetaan periaatteet tarkemmalle suunnittelulle. Joissain tapauksissa yleiskaava on rakentamista suoraan ohjaava kaavamuoto. Yleiskaava voidaan laatia myös vaiheittain tai osa-alueittain, jolloin kaavan nimi on osayleiskaava. Ranta-alueille laaditaan

rantayleiskaavoja tai rantaosayleiskaavoja. 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.

Asemakaava

Asemakaavoitus on yksityiskohtaisin maankäytön suunnittelun taso. 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.

Kunnilla on velvoite arvioida asemakaavojensa ajanmukaisuutta ja pitää kaavat ajan tasalla. Maankäyttö- ja rakennuslakiin sisältyy erityissäännös asemakaavan ajanmukaisuuden arvioinnista. Jos asemakaava, joka on ollut voimassa 13 vuotta, on merkittävältä osaltaan toteuttamatta, ei uudelle rakennukselle saa myöntää rakennuslupaa ennen asemakaavan ajanmukaisuuden arviointia.

Kaavoitukseen osallistuminen

Maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetään kaavoituksesta tiedottamisesta, osallistumisesta sekä viranomaisten yhteistyöstä. Tavoitteena on turvata

kansalaisten tiedonsaanti ja mahdollisuus osallistua suunnitelmien valmisteluun.

Kaavat valmistellaan vuorovaikutuksessa osallisten kanssa. Osallisia ovat maanomistajien lisäksi kaikki, joiden oloihin tai etuihin kaavoitus vaikuttaa. Myös viranomaiset sekä yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään, ovat osallisia.

Kaavaprosesseissa kaavoituksen alkamisesta eli vireilletulosta kuulutetaan, ja prosessin aluksi laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), jossa vuorovaikutus on käyty läpi.

Kaavaprosessin valmisteluvaiheessa laaditaan kaavaluonnos, jonka valmisteluun osallisilla on mahdollisuus osallistua (MRL 62 § ja MRA 30 §), yleensä kaavan nähtävilläolon kautta.

Luonnoksen nähtävilläolon aikana voi jättää sitä koskevan mielipiteen. Tämän jälkeen kaavasta valmistellaan saadun palautteen pohjalta ehdotus, joka asetetaan nähtäville vähintään 30 vuorokauden ajaksi (MRL 65 §, MRA 19 § ja 27 §). Ehdotuksesta voi jättää muistutuksen nähtävilläolon aikana. Ehdotusvaiheen jälkeen kaava viimeistellään ja viedään hyväksymiskäsittelyihin. Hyväksymispäätöksestä on tiedotettava, minkä lisäksi kaavan voimaantulosta on kuulutettava. Kaavan hyväksymispäätöksestä voi hakea muutosta. Yleiskaavaa ja asemakaavaa koskevasta kunnan päätöksestä valitetaan hallinto-oikeuteen. Jatkovalitukset tehdään korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Hyväksymispäätöksen jälkeen valitusajaksi on 30 päivää. Voimaantulokuulutuksen ja valitusajan umpeutumisen tai valitusten ratkaisun jälkeen kaavan hyväksymispäätös saa lainvoiman, eli kaava tulee voimaan. Ennen kaavan lainvoimaiseksi tuloa kaava voidaan myös määrätä tulemaan voimaan niiltä osin, johon valitukset eivät kohdistu. Kunnalla on velvollisuus lähettää voimaan tullut kaava tiedoksi tietyille viranomaisille (maanmittaustoimisto, maakunnan liitto, kunnan rakennusvalvontaviranomainen, kaava-alueeseen mahdollisesti rajoittuva naapurikunta, alueellinen ELY-keskus sekä tarpeen mukaan muut viranomaiset).

Rakennusjärjestys

Pyhäjoella on voimassa Raahen seutukunnan yhteinen rakennusjärjestys, joka on Pyhäjoella saanut lainvoiman 2011. Pyhäjoen oman rakennusjärjestyksen päivittämisprosessi on käynnistynyt vuoden 2017 loppupuolella.