



KAAVASELOSTUS

18.11.2013
Kunnanvaltuuston hyväksymispäätös 27.11.2013 § 129



PYHÄJOEN KUNTA
Ollinmäen teollisuusalueen osayleiskaava 2025
18.11.2013

Pöyry Finland Oy

Sisältö

1	TIIVISTELMÄ	3
2	JOHDANTO	3
2.1	Osayleiskaavatyön tausta, tarkoitus ja oikeusvaikutus	4
2.2	Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen	4
3	LÄHTÖTIEDOT	6
3.1	Suunnittelualueen sijainti ja raja	6
3.2	Maankäytön suunnittelutilanne	6
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	6
3.2.2	Maakuntakaavat	7
3.2.3	Pyhäjoen voimassaolevat yleiskaavat	10
3.2.4	Asemakaava	12
3.2.5	Rakennusjärjestys	13
3.2.6	Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	13
3.3	Väestö ja työpaikat	13
3.4	Palvelut	13
3.5	Rakennettu ympäristö	14
3.6	Maisema ja luonnonympäristö	14
3.7	Kallioperä ja maaperä	14
3.8	Pinta- ja pohjavedet	14
3.9	Ilmasto ja ilmanlaatu	14
3.10	Kasvillisuus	15
3.11	Merkittävät luontokohteet	15
3.12	Eläimet ja linnusto	15
3.13	Muinaisjäännökset	15
3.14	Maanomistus	15
3.15	Yhdyskuntatekninen huolto	16
3.16	Liikenne ja tiestö	16
3.17	Osalliset	16
3.18	Vuorovaikutus, tiedottaminen ja osallistumisen järjestäminen	17
4	SUUNNITTELUN TAVOITTEET	18
4.1	Tavoitteiden muodostumistapa	18
4.2	Strateginen maankäyttösuunnitelma	18
4.3	Suunnittelun yleistavoitteet	19
4.4	Viranomaisyhteistyö	19
4.5	Kaavan tavoitteet	20
5	OSAYLEISKAVALUONNOS	20
5.1	Luonnosvaiheesta saatu palaute	20
5.2	Kaavaluonnokseen tehdyt muutokset	20
6	OSAYLEISKAVAEHDOTUS	20
6.1	Ehdotusvaiheesta saatu palaute	20
6.2	Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset	21

7	OSAYLEISKAAVA	21
7.1	Kaavan rakenne ja mitoitus	21
7.2	Aluevaraukset	21
7.3	Muut merkinnät	23
7.4	Suojelu	23
7.5	Kaavaluonnoksen suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	23
7.6	Kaavan sopeutuminen maakuntakaavaan	24
8	KAAVAN YMPÄRISTÖVAIKUTUKSET	25
8.1	Yleistä	25
8.2	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	26
8.3	Vaikutukset kallio- ja maaperään, veteen ilmaan ja ilmastoon	26
8.4	Vaikutukset kasvi- ja eliölajiin ja luonnon monimuotoisuuteen	26
8.5	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	26
8.6	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	27
9	TOTEUTTAMINEN	27
9.1	Jatkosuunnittelu	27
9.2	Seuranta ja jälkiarviointi	27
10	SUUNNITTELUVAIHEET	27

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 11.11.2012, päivitetty 13.6.2013
- Ollinmäen teollisuusalueen osayleiskaava 2025: Maisema- ja luontoselvitys / Pöyry Finland 23.1.2013
- Kaavan luonnosvaiheessa saadut lausunnot, mielipiteet ja niihin laaditut vastineet 21.5.2013
- Kaavan ehdotusvaiheessa saadut lausunnot, muistutukset ja niihin laaditut vastineet 18.11.2013

Muu osayleiskaavan laadintaan liittyvä tausta-aineisto:

- Hanhikivi 2020 strategia, 15.12.2010
- Pyhäjoki – Maankäyttöstrategia 2011-2015 / Raportti 11.4.2011
- Pyhäjoki – Maankäytön toteuttamisohjelma 2011-2015 / Raportti 11.4.2011
- Pyhäjoen kunnan kulttuuriympäristöohjelma (Oulun yliopiston arkkitehtuurin osasto, Sanna Heikkinen 2012)
- Tulvakartta-aineistot Pyhäjoen alueelta (Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskuksen vesipiirin aineistot)

1 TIIVISTELMÄ

Osayleiskaava-alue

Ollinmäen teollisuusalueen suunnittelualue sijaitsee Pyhäjoen kirkonkylän pohjoispuolella. Kaava-alue on suurelta osin rakentumatonta metsämaata kirkonkylän taajama-alueen ja Parhalahden kylän väliin sijoittuvalla alueella. Suunnittelualue rajoittuu itäpuoleltaan valtatie 8 tuntumaan.

Osayleiskaava-alueen pinta-ala on noin 92,3 hehtaaria. Kunnan omistuksessa alueesta on noin 67 %.

Lähtökohdat

Pyhäjoella on käynnistetty syksyllä 2011 keskustan osayleiskaavan laadinta. Ollinmäen alue on alkuvaiheessa ollut osa keskustan osayleiskaavaa mutta kiireellisyytensä vuoksi alue on erotettu omaksi yleiskaavahankkeeksi loppusyksystä 2011.

Tavoitteet

Fennovoiman ydinvoimalan rakentuminen Pyhäjoen Hanhikivennimeen lisää uusien työpaikkojen ja palvelujen sijoittumista Pyhäjoelle. Yleiskaavan tavoitteena on sijoittaa Ollinmäen alueelle työpaikka- ja teollisuustoiminnoille osoitettuja korttelialueita, joilla on hyvä liikennesijainti valtatie 8 läheisyydessä. Alueelle on mahdollista sijoittaa myös tilapäistä asumista ydinvoimalan rakentamisvaiheen tarpeisiin. Aluetta kehitetään toimintoiltaan monipuolisena kokonaisuutena, jonka suunnittelussa ja toteutuksessa huomioidaan energiatehokkuusnäkökulmat sekä kestävä kehityksen periaatteet. Erityisesti alueelle pyritään osoittamaan keskitetysti isoja 5-10 hehtaarin kokoisia rakennuspaikkoja.

Uusi osayleiskaava tarkentaa osaltaan Pyhäjoen kunnan maankäyttöstrategian ja maankäytön toteuttamisohjelman 2025 maankäyttöllisiä linjauksia. Tarkoituksena on täydentää ja eheyttää Pyhäjoen keskustan yhdyskuntarakennetta hyödyntämällä mahdollisimman tehokkaasti jo olemassa olevaa infrastruktuuria.

Osayleiskaavan sisältö

Kaava laaditaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisena oikeusvaikutteisena yleiskaavana.

Kaavaratkaisu on kuvattu tämän selostuksen kohdassa 7.

2 JOHDANTO

Yleiskaavan tehtävänä on ensisijaisesti kuvastaa taajaman kehittämisen yleisiä suuntaviivoja sekä kytkeä toiminnallistaloudellinen suunnittelu maankäytön suunnitteluun. Yleiskaava on mahdollisuuksien mukaan sopeutettava myös naapurikuntien maankäyttöön. Huomioon otettavia tekijöitä kaavan laadinnassa ovat myös valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, maakuntakaava sekä valtakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät kysymykset ja kestävä kehityksen periaatteen toteutuminen.

Ollinmäen teollisuusalueen osayleiskaava 2025 on laadittu kaavaa laativan konsultin, maankäytön suunnittelua ohjaavan ohjausryhmän ja kunnan keskeisten viranhaltijoiden yhteistyönä. Työn keskeiset vaiheet käsitellään Pyhäjoen kunnanhallituksessa ja –val-

tuustossa. Pyhäjoen kunnasta kaavan valmistelua ohjaa tekninen johtaja Pirkko Tuutila ja kunnanjohtaja Matti Soronen.

Konsulttina on toiminut Pöyry Finland Oy:n Tampereen toimisto, jossa suunnittelutyöstä on vastannut arkkitehti SAFA, johtava asiantuntija Jarmo Lukka. Kaavan laadinnassa ovat olleet mukana FM, suunnittelija Minna Lehtonen, maisema-arkkitehti MARK Kaisa Rantee ja arkk. yo Mikko Peltonen. Projektiin ovat osallistuneet myös FM biologi Ella Kilpeläinen, FM biologi Tiina Sauvola ja ympäristöasiantuntija Harri Taavetti.

Osayleiskaavatyöstä on raportoitu vaiheittain työn edetessä. Kaavakartan ja –selostuksen lisäksi on suunnittelualueelta laadittu yhdistetty luonto- ja maisemaselvitys. Selvitykset ovat mukana kaavan liiteaineistoina. Kaavan valmistelussa on huomioitu myös Pyhäjoen kunnan kulttuuriympäristöohjelma (2012).

2.1 Osayleiskaavatyön tausta, tarkoitus ja oikeusvaikutus

Maankäyttö- ja rakennuslain 35 §:n mukaan:

”Yleiskaavan tarkoituksena on kunnan tai sen osan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteensovittaminen. Yleiskaava voidaan laatia myös maankäytön ja rakentamisen ohjaamiseksi määrätyllä alueella.”

Yleiskaavassa esitetään tavoitellun kehityksen periaatteet ja osoitetaan tarpeelliset alueet yksityiskohtaisen kaavoituksen ja muun suunnittelun sekä rakentamisen ja muun maankäytön perustaksi.

Yleiskaava voidaan laatia myös vaiheittain tai osa-alueittain.

Ollinmäen teollisuusalueen osayleiskaava 2025 laaditaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisena oikeusvaikutteisena osa-yleiskaavana.

2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Vuorovaikutuksesta kaavaa laadittaessa säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:ssä seuraavaa:

”Kaavoitusmenettely tulee järjestää suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehdoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilta ja yhteisöiltä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (osallinen), on mahdollisuus vaikuttaa kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.”

Kaavoitusprosessin käynnistyttyä laadittiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jonka Pyhäjoen kunnanhallitus hyväksyi kokouksessaan 27.8.2012 (§ 235). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville Pyhäjoen kunnanvirastolle ja kunnan www-sivuille 3.9.2012 alkaen. OAS on nähtävillä koko kaavoitusprosessin ajan. Osallisilla ja kuntalaisilla on mahdollisuus antaa kirjallista tai suullista palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja vaikuttaa kaavan valmisteluun. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on kaavaselostuksen liitteenä 1.

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu osayleiskaavasta on käyty 7.9.2012 Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksessa. Toinen viranomaisneuvottelu pidettiin 20.5.2013 ennen kaavan etenemistä ehdotusvaiheen käsittelyyn Pyhäjoen kunnanhallituksessa.

Ollinmäen teollisuusalueen osayleiskaava 2025 luonnos valmistui alkuvuodesta 2013. Kunnanhallitus käsitteli luonnoksen kokouksessaan 11.2.2013 (§ 80) ja päätti asettaa luonnoksen nähtäville 18.2–18.3.2013 väliseksi ajaksi. Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot ja osallisilla oli mahdollisuus jättää luonnoksesta mielipiteensä.

Osayleiskaavan on valmisteltu kaavaehdotukseksi saadun palautteen perusteella alkukesästä 2013. Pyhäjoen kunnanhallitus käsitteli osayleiskaavaehdotuksen kokouksessaan 24.6.2013, jonka jälkeen se asetettiin nähtäville 1.7- 8.8.2013 väliseksi ajaksi.

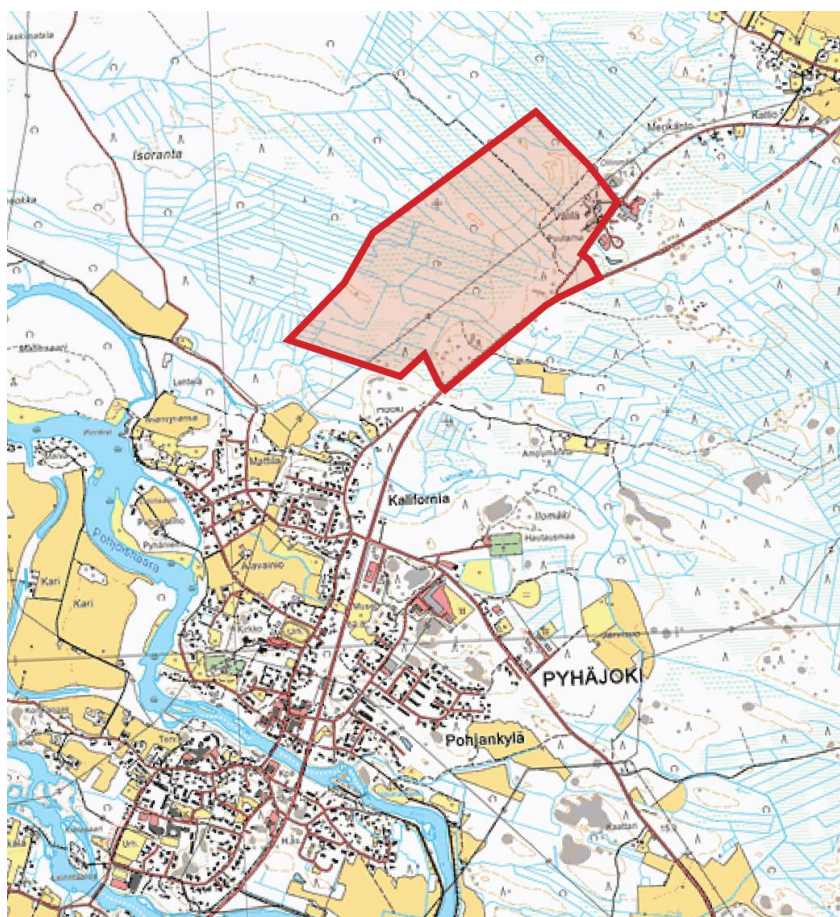
Osayleiskaava on viimeistelty ehdotusvaiheessa saatujen lausuntojen ja muistutusten pohjalta. Kaava etenee hyväksymiskäsittelyyn Pyhäjoen kunnanhallitukseen ja kunnanvaltuustoon loppuvuodesta 2013.

3 LÄHTÖTIEDOT

3.1 Suunnittelualueen sijainti ja rajaus

Ollinmäen teollisuusalueen osayleiskaava 2025 sijoittuu Pyhäjoen kirkonkylän pohjoispuolelle. Kaava-alue on suurelta osin rakentumatonta metsämaata kirkonkylän taajama-alueen ja Parhalahden kylän väliin sijoittuvalla alueella. Suunnittelualue rajoittuu itäpuoleltaan valtatie 8 tuntumaan. Alueeseen sisältyy rakenteilla oleva Ollinmäen teollisuusalue.

Yleiskaavoitettavan alueen pinta-ala on noin 92,3 hehtaaria. Kunnan omistuksessa alueesta on noin 67 %.



Kuva 1. Ollinmäen teollisuusalueen osayleiskaava 2025:n suunnittelualue.

3.2 Maankäytön suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesta alueidenkäytön suunnittelujärjestelmästä. Niistä päättää valtioneuvosto. 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 merkittävässä alueidenkäytön kysymyksissä ja edistää ennakko-ohjauksen johdonmukaisuutta ja yhtenäisyyttä
- edistää kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa
- 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.

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

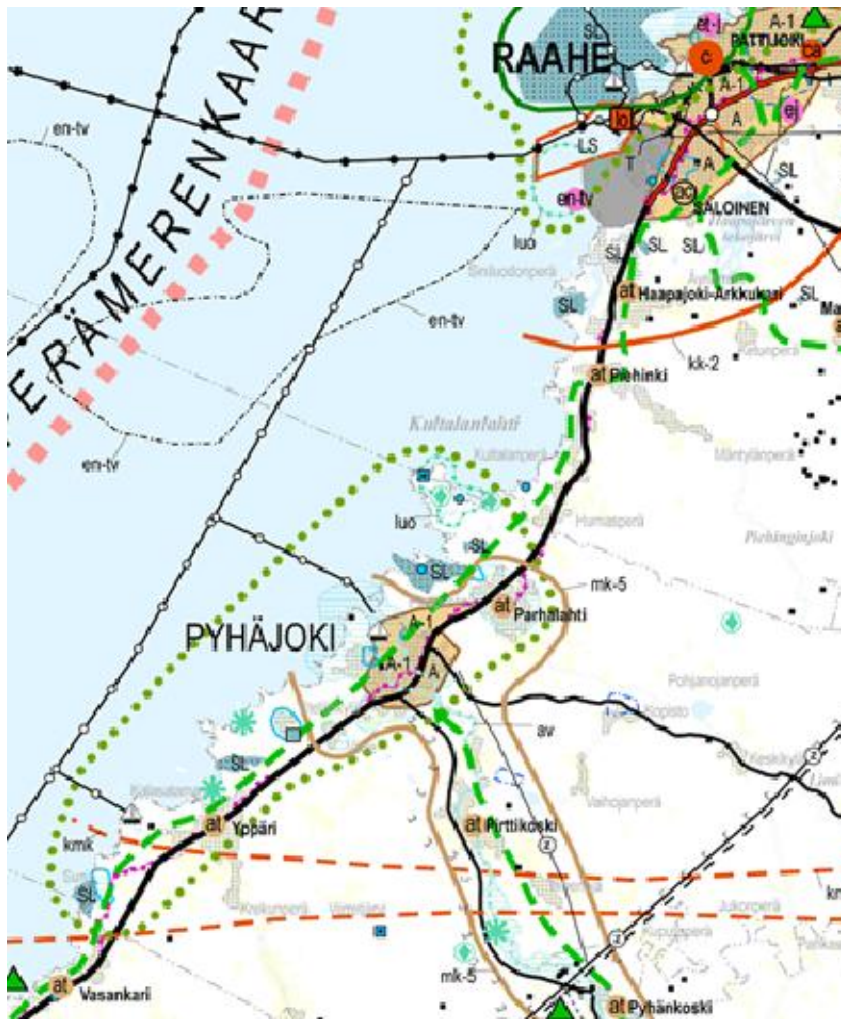
Osayleiskaavan laadinnassa on huomioitu erityisesti kohdat 1, 2 ja 4.

3.2.2 Maakuntakaavat

Pyhäjoen kunta kuuluu Pohjois-Pohjanmaan maakuntaan, jossa on voimassa kaksi maakuntakaavaa.

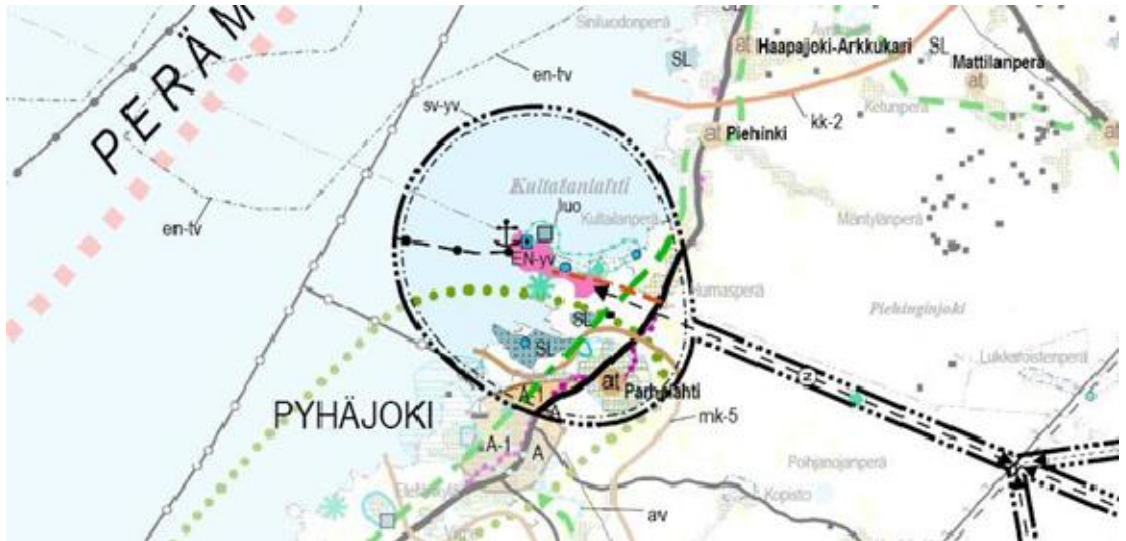
Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava, jonka ympäristöministeriö on vahvistanut 17.2.2005 ja joka sai lainvoiman 25.8.2006 KHO:n päätöksen jälkeen.

Maakuntavaltuusto hyväksyi 22.2.2010 Hanhikiven ydinvoimamaakuntakaavan, jonka ympäristöministeriö vahvisti 26.8.2010 ja määräsi sen tulemaan voimaan valituksista huolimatta. Valitukset on hylätty 21.9.2011 KHO:ssa.



Kuva 2. Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavasta.

Suunnittelualue on osoitettu maakuntakaavassa lähinnä taajamatoimintojen alueeksi (A). Osa taajamatoimintojen alueesta on osoitettu merkinnällä A-1, jossa lisämerkintä osoittaa, että alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja käytössä tulee ottaa huomioon maankohoamisrannikon erityispiirteet. Kaava-alue sisältyy maaseudun kehittämisen kohdealueeseen (mk-5, Pyhäjokilaakso), koko Pyhäjoen rannikon käsittävään luonnon monikäyttöalueeseen sekä Perämerenkaaren kehittämisvyöhykkeeseen. Merenranta-alue taajaman kohdalla on osoitettu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi. Valtatien ja merenrannan väliin on osoitettu viheryhteystarve. Kirkonkylän halki kulkeva Vanhatien linjaus taajaman kohdalla on merkitty kulttuurihistoriallisesti tai maisemallisesti merkittäväksi tieksi tai reitiksi ja Pyhäjoen omat arvokkaaksi vesistöksi (av).



Kuva 3. Ote Hanhikiven ydinvoimamaakuntakaavasta.

Hanhikiven alueen ydinvoimamaakuntakaavassa on selvitetty yleispiirteisesti ydinvoimahankkeen maankäytölliset edellytykset. Kaavassa käsitellään myös, pelastustoimintaan ja turvallisuuteen liittyviä alueidenkäytöllisiä kysymyksiä. Lisäksi maakuntakaavassa osoitetaan ydinvoimalaitokselle johtava tieyhteys, satamatoiminnot sekä tarvittavien 110 kV ja 400 kV voimajohtojen yleispiirteinen sijainti. Ydinvoimamaakuntakaavassa esitetty ydinvoimalaitoksen suojavyöhyke (sv-yv) ulottuu taajaman pohjoisosaan osittain osayleiskaava-alueelle.

Ollinmäen teollisuusalueen yleiskaava-alue sijoittuu kokonaisuudessaan Hanhikiven ydinvoimamaakuntakaavassa esitetulle ydinvoimalaitoksen suojavyöhykkeelle (sv-yv). Vyöhykkeen likimääräinen raja-alue kulkee n. 5 kilometrin etäisyydellä voimalaitosalueesta.

Ympäristöministeriö vahvisti kaavan 26.8.2010 ja määräsi sen tulemaan voimaan valituksista huolimatta. Valitukset on hylätty 21.9.2011 KHO:ssa.

Pohjois-Pohjanmaan liitto on käynnistänyt maakuntakaavan uudistamisen syksyllä 2010. Kaavan tarkistaminen ja täydentäminen on katsottu tarpeelliseksi mm. jo toteutuneiden ja vireillä olevien lainmuutosten, tarkistettujen valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, uuden maakuntasuunnitelman ja liiton muiden strategioiden toteuttamiseksi.

Maakuntakaavan uudistamisen pääteemana on energia, joka on ilmastonmuutoksen hallinnan kannalta keskeinen alueidenkäytöllinen kysymys. Maakuntakaavan uudistamisen 1. vaihekaavan luonnos, joka koskee soiden käyttöä ja luonnonympäristöä, tuulivoima-alueita, kaupan palveluverkkoa ja aluerakennetta, liikennejärjestelmää ja muiden kaavamerkintöjen päivityksiä, oli maankäyttö- ja rakennuslain 62 § ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 § mukaisesti julkisesti nähtävillä 28.8.–26.9.2012. Syksyn 2013 aikana vaihemaakuntakaavan laadinta on edennyt ehdotusvaiheeseen ja Pohjois-Pohjanmaan liitto asetti ehdotuksen nähtäville 20.9. – 21.10.2013 väliseksi ajaksi.



Kuva 4. Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan 1.vaihekaavan ehdotuksesta.

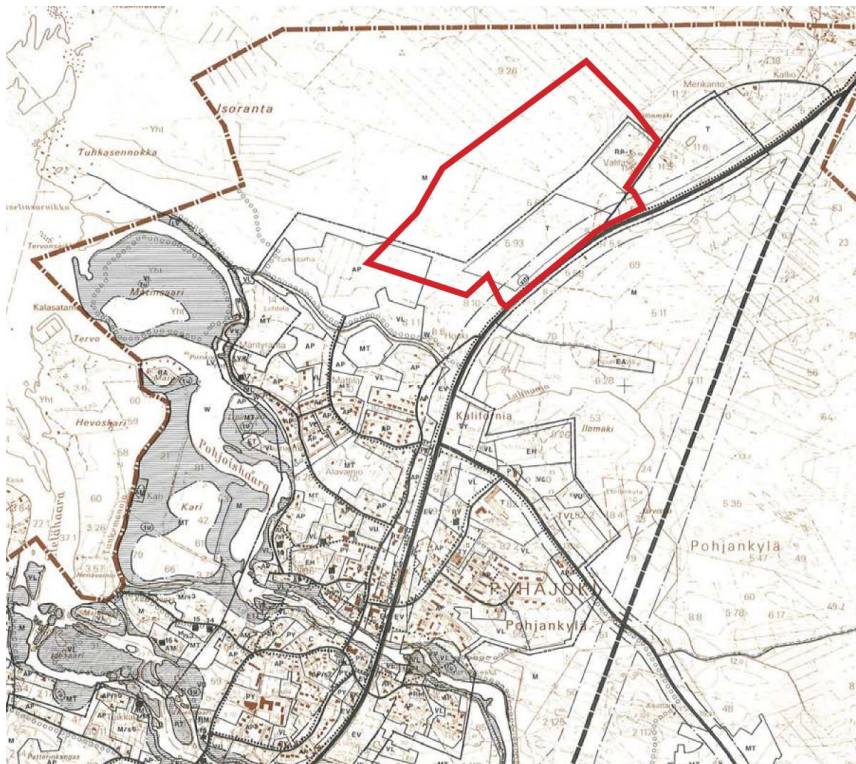
Pohjois-Pohjanmaan 1.vaihekaavassa Pyhäjoen keskusta-alue ja Ollinmäki on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Valtatien 8 länsipuolinen alue keskustasta on merkitty A-1 –merkinnällä, mikä osoittaa, että alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja käytössä tulee ottaa huomioon maankohoamisrannikon erityispiirteet. Alueelle on osoitettu myös kevyen liikenteen yhteistarve pohjoisen suunnasta

Maakuntakaavatyötä ohjaa maakuntahallitus ja tavoiteaikataulun mukaan maakuntakaavan uudistuksen 1. vaihe tulisi maakuntavaltuuston hyväksyttäväksi syksyllä 2013.

3.2.3 Pyhäjoen voimassaolevat yleiskaavat

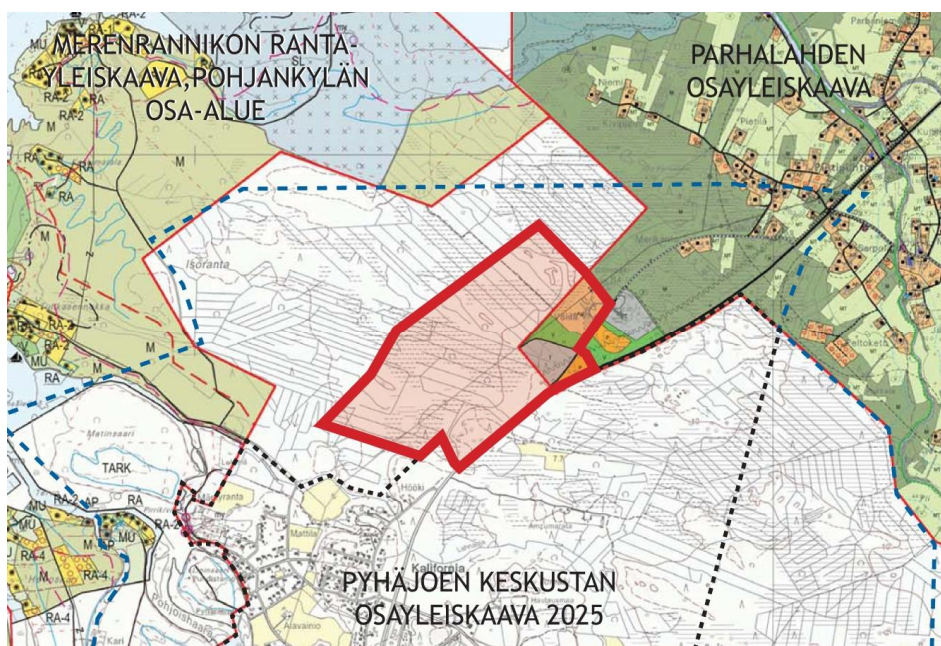
Pyhäjoen keskustaajamassa on voimassa **Pyhäjoen keskustan osayleiskaava 2010**, joka on hyväksytty vuonna 1992. Se on laadittu rakennuslain aikaan ns. ensimmäisen asteen yleiskaavana, minkä vuoksi sillä ei ole maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettuja oikeusvaikutuksia. Osayleiskaavan alueesta eteläinen osa uudistettiin Etelänkylän ja Viirteen osayleiskaavan laatimisen yhteydessä vuonna 2005. Pyhäjoen keskustaajama sijoittuu pohjoisosaan, taajama-alue alkaa Pyhäjoen etelähaarasta ja jatkuu pohjoiseen Ollinmäen teollisuusalueelle asti.

Suunnittelualan pohjois- ja länsipuolella sijaitsee **Pyhäjoen merenrannikon ranta-yleiskaavan Pohjankylän osa-alue**. Merenrannikon rantayleiskaava on hyväksytty vuonna 2008.



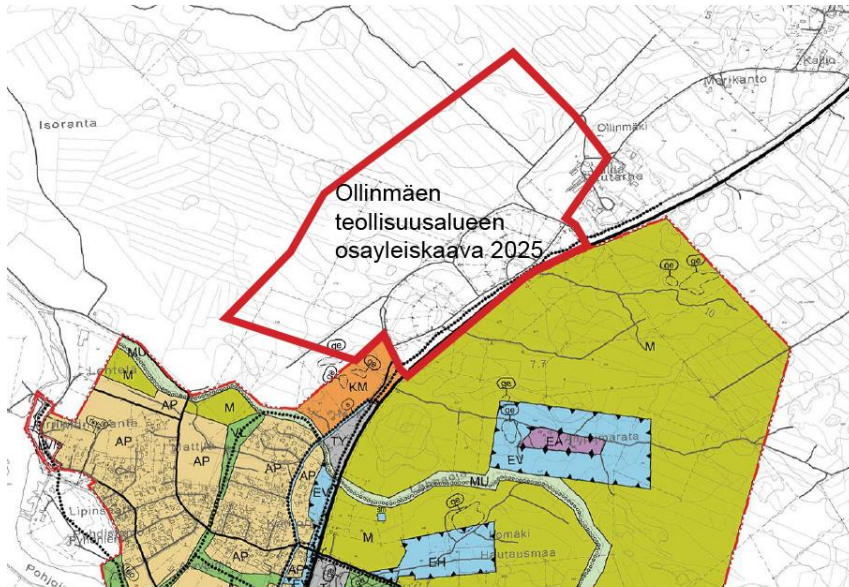
Kuva 5. Ote Pyhäjoen keskustan 2010 osayleiskaavasta. Kaava-alue punaisella.

Pohjoispuoleltaan Ollinmäen yleiskaava-alue rajautuu **Parhalahden oikeusvaikutteiseen osayleiskaavaan**, joka on hyväksytty vuonna 2001. Osaksi kaava-alue menee päällekkäin Parhalahden osayleiskaavan kanssa, koska Ollinmäen osayleiskaavalla on tarkoitus muuttaa joitakin voimassa olevan kaavan maankäyttövarauksia ja samalla ohjata uuden Ollinmäen asemakaavan laadintaa. Parhalahden osayleiskaavassa kaava-alueelle on osoitettu asuin- ja kasvitärharakennusten alue (AV), palvelujen ja hallinnon alue (P), teollisuus- ja varastoalue (T) sekä virkistysalue (V).



Kuva 6. Muut lähellä sijaitsevat osayleiskaavat. Kaava-alue menee osittain päällekkäin Parhalahden osayleiskaavan kanssa. Sininen katkoviiva osoittaa Pyhäjoen keskustan osayleiskaava 2010 rajauksen.

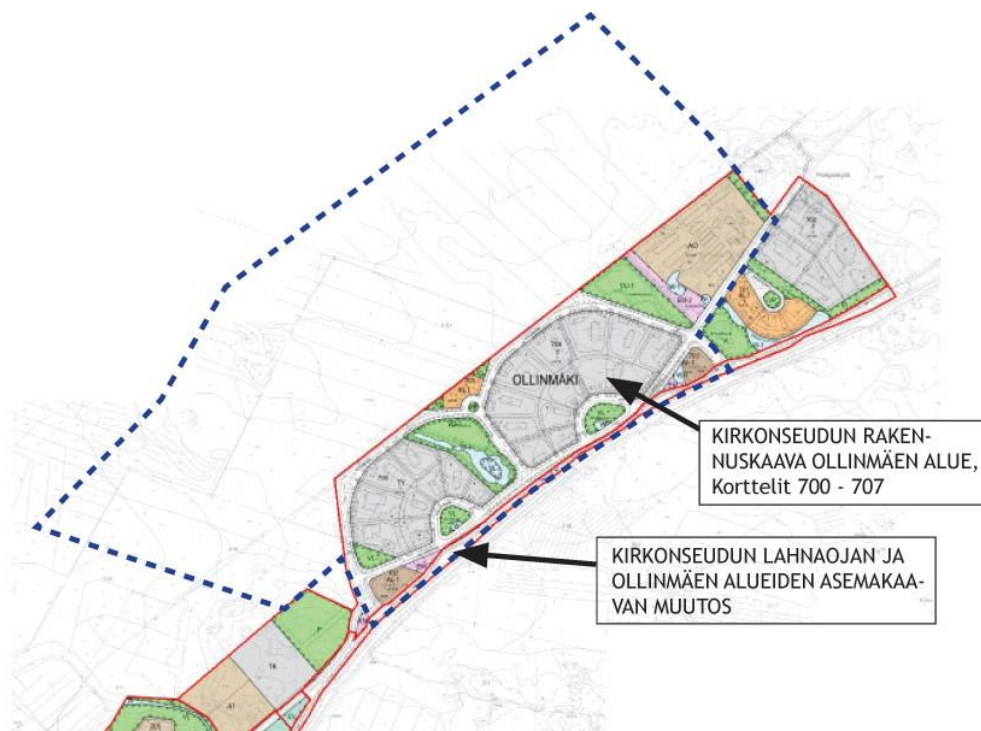
Samanaikaisesti Ollinmäen teollisuusalueen osayleiskaavan kanssa kunta laatii Pyhäjoen keskustan osayleiskaavaa. Yleiskaavaehdotus on valmistunut 4.11.2013 ja se on asetettu yleisesti nähtäville 12.11.2013 – 12.12.2013 väliseksi ajaksi.



Kuva 7. Ote valmisteilla olevasta Pyhäjoen keskustan osayleiskaava 2025 –ehdotuksesta ja sen rajautumisesta Ollinmäen osayleiskaava-alueeseen.

3.2.4 Asemakaava

Kaava-alueella on voimassa valtatiehen 8 rajoittuva Kirkonseudun rakennuskaava, johon on tehty muutos vuonna 1999. Rakennuskaavan muutoksella on muodostettu korttelit 700 – 707. Alueella on voimassa myös Kirkonseudun Lahnaojan ja Ollinmäen alueiden asemakaavan muutos, joka on hyväksytty vuonna 2006.



Kuva 8. Ote Pyhäjoen kunnan keskustan asemakaavasta. Ollinmäen teollisuusalueen osayleiskaava 2025 -alue merkitty sinisellä katkoviivalla.

3.2.5 Rakennusjärjestys

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

3.2.6 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Pyhäjoen kunnan maankäyttöstrategia ja toteuttamisohjelma

Pyhäjoen kunnan yleiskaavoituksen kaavoitusohjelma vuosille 2011 - 2025 on esitetty Pyhäjoen kunnan maankäyttöstrategiassa ja maankäytön toteuttamisohjelmassa. Sekä strategia että toteuttamisohjelma on laadittu vuonna 2010 (Airlx Oy) ja ne on päivitetty Pyhäjoen kunnanhallituksessa 11.4.2011 (§ 92).

Ollinmäen teollisuusalueen osayleiskaava 2025: Maisema- ja luontoselvitys

Osayleiskaavan laadinnan yhteydessä suunnittelualueelta on laadittu yhdistetty maisema- ja luontoselvitys. Siihen on koottu perustiedot Ollinmäen teollisuusalueen osayleiskaava 2025 -alueen maisematekijöistä. Maisema- ja luontoselvitys perustuu suunnittelualueen luonnosta olemassa olevaan aineistoon sekä maastoselvityksiin. Selvitystä varten on koottu alueelta aiemmin laadittujen selvitysten tiedot sekä tarkistettu uhanalaisten kasvi- ja eläinlajien rekisteritiedot. Lisäksi aluetta on analysoitu karttojen ja ilmakuvien avulla. Maisemaselvitys on tehty ympäristöhallinnon paikkatietopohjaisia palveluja, Pyhäjoen keskustan osayleiskaava-aineistoa ja muuta kartta-aineistoa hyödyntäen.

Maisema- ja luontoselvitys on osayleiskaavan liitteenä 2.

Keskustan asemakaava ja asemakaavan muutos, Ollinmäen alue

Ollinmäen alueelle ollaan laatimassa asemakaavaa ja asemakaavan muutosta, joka sijoittuu osayleiskaavan alueelle. Asemakaavoitettavalle alueelle on laadittu myös alustava hulevesisuunnitelma.

3.3 Väestö ja työpaikat

Pyhäjoen kunnan väkiluku oli vuoden 2012 lopussa 3 311 asukasta (Tilastokeskus / Kuntaportaali). Väkiluku on ollut vuodesta 2009 lähtien pienessä kasvusuunnassa. Kunnan taajama-aste oli 1.1.2012 69,5 % ja taajamista suurin on kirkonkylän keskustaajama, jossa asuu yli puolet koko Pyhäjoen kunnan väestöstä (55 %). Keskustaajamaan luetaan kuuluvaksi Pohjankylän alue sekä myös kaava-alueen eteläpuolella sijaitseva Etelänkylä.

Ollinmäen teollisuusalueen osayleiskaava 2025 -alueella ei sijaitse tällä hetkellä työpaikkoja, mutta kaavaan sisältyvä Ollinmäen teollisuusalue on rakenteilla ja sinne odotetaan syntyvän 100-200 uutta työpaikkaa lähitulevaisuudessa.

3.4 Palvelut

Ollinmäen osayleiskaava-alueella ei sijaitse palveluita. Pyhäjoella palvelut keskittyvät vahvasti kirkonkylän keskustaajamaan, joka sijaitsee n. 1,5 kilometriä kaava-alueelta etelään.

3.5 Rakennettu ympäristö

Kaava-alueella sijaitsee käytöstä poistettuja kasvihuoneita. Alueelle on rakenteilla Ollinmäen teollisuusalue. Suunnittelualueella ei sijaitse valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä

3.6 Maisema ja luonnonympäristö

Luonnonmaantieteellisesti kaava-alue kuuluu keskiboreaalisen Pohjanmaan-Kainuun kasvillisuusvyöhykkeen läntiseen osaan. Pohjanmaan-Kainuun alue on Suomen havumetsävyöhykkeen sydänvyöhykettä. Sitä voidaan kutsua myös suureksi vaihettumisvyöhykkeeksi Etelä- ja Pohjois-Suomen välillä. Alueella esiintyy sekä eteläisiä että pohjoisia lajeja (Kalliola 1973).

Osayleiskaava-alueen metsät ovat metsätalouskäytössä. Suurin osa metsistä on ojitettua, soistunutta kangasmetsää. Puusto koostuu sekä havu- että lehtipuista. Havupuissa esiintyy mäntyä ja kuusta, lehtipuista lähinnä koivua. Alueen koillisosassa ja kaavoitettavan alueen rajauksen ulkopuolella esiintyy pienialainen kalliometsä, jonka puusto on melko nuorta.

3.7 Kallioperä ja maaperä

Suunnittelualueen kallioperä on graniittia. Kallioperässä ei ole merkittäviä murroslinjoja tai ruhjeita. Maaperä on moreenia.

3.8 Pinta- ja pohjavedet

Pyhäjoki on rannikkokunta, jolla on Perämereen rajautuvaa rantaviivaa 88 kilometriä. Pyhäjoki muodostaa oman vesistöalueensa, jonka pinta-ala on 3711,9 km². Järvien keskisyvyys on suunnilleen 5,2 metriä.

Merenrannikon ohella Pyhäjoen huomattavin vesistö on Pyhäjärvestä alkunsa saava Pyhäjoki, jonka pääuoman pituus on noin 160 kilometriä. Pyhäjoen kunnan alueelle sijoittuu useita koskia, joista suurimmat ovat Hourunkoski, Ruukinkoski ja Kupulikoski. Tiironsuvannon kohdalla, suunnilleen neljä kilometriä ennen merenrantaa, jokiuoma haarautuu Pohjoishaaraksi ja Etelähaaraksi. Virtaava vesi on muokannut joen uomaa ja synnyttänyt sen reunamille myös pienempiä uomastoja.

Pyhäjoen rannikkoseutu on matalaa ja rantaviiva on jatkuvassa muutoksessa maankohoamisilmioista johtuen. Maankohoamista tapahtuu Pyhäjoen alueella noin 9,0 mm vuodessa. Rannat ovat matalaa kalliota tai kivikkorantaa ja paikoitellen välissä on myös hietikkoja.

Talousvedeksi soveltuvia pohjavesialueita Pyhäjoen kunnan alueella on erittäin vähän ja niitä ei sijoitu osayleiskaava-alueelle.

3.9 Ilmasto ja ilmanlaatu

Pyhäjoen seutu kuuluu ilmastollisesti keskiboreaaliseen ilmastovyöhykkeeseen.

Pyhäjoen seutu kuuluu ilmastollisesti keskiboreaaliseen ilmastovyöhykkeeseen. Seutu kuuluu kasvien menestymisvyöhykkeeseen V. Perämeren vaikutus tuntuu syksyisin lämmittävästä ja keväisin ja alkukesäisin viilentävästä tekijänä. Vuoden keskilämpötila on +2...+2,5 C. Sateisin kuukausi on tavallisimmin elokuu ja koko vuoden sademäärä

on rannikolla yleensä alle 500 mm. Yhtenäinen lumipeite katoaa Pyhäjoen laaksoista 15.-20.4.

3.10 Kasvillisuus

Suunnittelualueen metsät ovat metsätalouskäytössä. Suurin osa metsistä on ojitettua, soistunutta kangasmetsää. Puusto koostuu sekä havu- että lehtipuista. Havupuissa esiintyy mäntyä ja kuusta, lehtipuista lähinnä koivua. Kenttäkerros koostuu suovarvuista kuten suopursusta sekä metsävarvuista. Pohjakerroksessa esiintyy rahkasamalia sekä seinäsammalta.

Alueella esiintyy paikoitellen myös vähemmän ojitettuja tuoreen ja kuivahkon kankaan mäntymetsiä. Seassa saattaa kasvaa myös kuusta ja koivua. Kuivahkon kangasmetsän kenttäkerroksessa esiintyy puolukkaa, mustikkaa, variksenmarjaa ja kanervaa. Valtatie 8 läheisyydessä olevat metsät on suurelta osin hakattu ja alueella rakennetaan uusia autoteitä. Alueen koillisosassa ja kaavoitettavan alueen rajauksen ulkopuolella esiintyy pienialainen kalliometsä, jonka puusto on melko nuorta. Kallioiden päällä kasvaa poronjäkäliä. Suunnittelualueelta ei ole tiedossa olevia, eikä siellä havaittu maastonselvityksen aikana uhanalaisten kasvilajien esiintymiä.

3.11 Merkittävät luontokohteet

Maastonselvityksien perusteella suunnittelualueella ei esiinny luonnonsuojelulain mukaisia luontotyyppisiä (luonnonsuojelulaki 1996/1096 § 29) eikä vesilain mukaisia vesiluonnon suojelutyyppisiä (vesilaki 2011/587 § 2:11). Alueella ei esiinny uhanalaisia luontotyyppisiä.

Osayleiskaava-alueen välittömässä läheisyydessä, alueen koillispuolella, esiintyvä kalliometsä kuuluu mahdollisesti metsälain 10 §:n mukaisiin metsäluonnon erityisen arvokkaisiin elinympäristöihin.

3.12 Eläimet ja linnusto

Ollinmäen alueen eläimistö on lähinnä tyypillistä metsän eläimistöä.

Alueen lintulajisto koostuu metsän yleislinnuista sekä peruslajistosta. Alueen linnustollinen arvo on vähäinen.

3.13 Muinaisjäännökset

Osayleiskaava-alueella ei sijaitse muinaisjäännöskohteita.

3.14 Maanomistus

Osayleiskaava-alue on suurimmaksi osaksi kunnan omistuksessa (67 %). Rakenteilla olevalla Ollinmäen teollisuusalueella sijaitsee 26 tonttia, joista osa on vuokrattu. Uusi teollisuusalue on 27 hehtaarin kokoinen ja suurin osa siitä sisältyy Ollinmäen osayleiskaavaan.

3.15 Yhdyskuntatekninen huolto

Vesihuollosta Pyhäjoen kunnan alueella vastaa kunnan omistuksessa oleva Pyhäjo-kisuun Vesi Oy. Laitoksen toiminta-alueella, jolle myös osayleiskaava kokonaisuudessaan sijoittuu, on runkovesijohtoja n. 169,6 km ja tonttivesijohtoja n. 119,9 km. Kopiston vedenottamo lukuun ottamatta, kunnan alueella on erittäin vähän pohjavesialueita, jotka soveltuisivat talousveden lähteiksi. Tästä johtuen suurin osa käyttövedestä hankitaan naapurikuntien vesilaitoksilta.

Kaava-alueelle sisältyvälle uudelle Ollinmäen rakenteilla olevalle teollisuusalueelle on vedetty vajaa kilometri uusia viemäriinjoja.

Lämmönjakelusta kunnan keskustan alueella vastaa biopolttoaineella toimiva kunnan omistama lämpölaite. Kaukolämpöverkoston laajuus on noin neljä kilometriä. Laitoksen tuottamalla kaukolämmöllä lämpiävät sen läheisyydessä sijaitsevat kunnan ja seurakunnan kiinteistöt sekä muutama suuri yksityinen kiinteistö.

Elenia Oy vastaa sähkönjakelusta Pohjois-Pohjanmaalla Pyhäjoen alueella.

Jätehuollosta vastaa alueellinen jätehuolto-yhtiö Vestia Oy. Alueellisena jätteen loppusijoituspaikkana toimii Ylivieskan jätekeskus.

3.16 Liikenne ja tiestö

Osayleiskaava-alueen itäreunalla kulkee valtatie 8. Liikennetiheys tiellä on suunnilleen 3000-4000 ajoneuvoa vuorokaudessa Raahe-Kokkola suunnassa. Tie on tärkeä raskaan liikenteen erikoiskuljetusten väylä pohjois-etelä –suuntaisessa liikenteessä.

Suunnittelualueen itäreunassa valtatie 8 suuntaisesti kulkee Ollinmäentie, jolta erkaanee useita teitä rakenteilla olevalle ja yleiskaavan osaksi sisältyvälle Ollinmäen teollisuusalueelle.

Rakenteilla olevalle Ollinmäen teollisuusalueelle on rakennettu katuja 2,7 kilometriä ja ne on tarkoitus päällystää asfaltilla vuoden 2013 aikana. Kaikille teille tulee katuvalaistus. Alueelta tulee valtatielle 8 kaksi liittymää, joista toinen on rakennettu.

Suunnittelualueen eteläpuolelta alkaa valtatie 8 suuntaisesti kulkeva Lahnaojantie joka yhtyy myöhemmin etelässä Vanhatiehen, joka yhdistää kunnan taajama-alueita Pohjankylästä Etelänkylään.

Alueen itäosassa kulkee valtatie 8 suuntaisesti kevyen liikenteenväylä, joka yhdistää keskustaaajaman ja Parhalahden.

3.17 Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukaisesti kaavan yhteydessä on laadittava osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS). Tässä suunnitelmassa määritellään ne osalliset, joiden mahdollisuus vaikuttaa kaavaan tulee turvata ja joille kaavan etenemisestä erityisesti tulee tiedottaa.

Tämän osayleiskaavan osallisiksi on alustavasti katsottu seuraavat tahot:

Osalliset	Osallistuminen
<p>Maanomistajat: Kaava-alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajat</p>	<p>Kommentit tavoitteista ja valmisteluaineistosta sekä luonnoksesta valmisteluvaiheesta. Mielenpitoet ja lausunnot kaavaluonnoksesta ja muistutukset ja lausunnot kaavaehdotuksesta nähtävilläolon aikana sekä esittelytilaisuuksissa</p>
<p>Ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa: Kaavan vaikutusalueen asukkaat, tonttien vuokralaiset, yritykset ja niiden työntekijät, laitokset ja niiden käyttäjät ja työntekijät, vesialueiden omistajat ja käyttäjät</p>	<p>Kommentit tavoitteista ja valmisteluaineistosta sekä luonnoksesta valmisteluvaiheesta. Mielenpitoet ja muistutukset kaavaluonnoksen ja –ehdotuksen nähtävilläolon aikana sekä esittelytilaisuuksissa</p>
<p>Viranomaiset: Pyhäjoen kunnan rakennusvalvonta ja ympäristönsuojeluviranomaiset, naapurikunnat, Raahen seudun kehittämiskeskus, Pohjois-Pohjanmaan liitto, Pohjois-Pohjanmaan elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Pohjois-Suomen aluehallintovirasto (AVI), Museovirasto, STUK, Pohjois-Pohjanmaan maakuntamuseo, Liikennevirasto, Liikenteen turvallisuusvirasto Trafi, Metsäkeskus Pohjois-Pohjanmaa, Oulun maaseutukeskus, Raahen Hyvinvointikuntayhtymä. Jokilaaksojen pelastuslaitos, Pyhäjokisuun Vesi Oy, Elenia Oy, Vestia Oy, Fingrid Oyj</p>	<p>Kommentit tavoitteista ja valmisteluaineistosta sekä luonnoksesta</p> <p>MRL:n mukaiset viranomaisneuvottelut valmistelu- ja ehdotusvaiheessa</p> <p>Lausunnot luonnos- ja ehdotusvaiheessa</p> <p>Muu viranomaisyhteistyö koko prosessin ajan</p>
<p>Yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään: Luonnonsuojeluyhdistykset, elinkeinoelämän yhdistykset, MTK-Pyhäjoki, museo- ja kotiseutuyhdistykset ym. yhdistykset, Pohjankylän jakokunta, Pyhäjoen seurakunta, kalastuskunnat, kylätoimikunnat ym. paikalliset yhdistykset</p>	<p>Tarvittaessa neuvottelut eturyhmien kanssa</p> <p>Kommentit tavoitteista ja valmisteluaineistosta sekä luonnoksesta valmisteluvaiheesta</p> <p>Mielenpitoet luonnos- ja muistutukset ehdotusvaiheessa</p>

3.18 Vuorovaikutus, tiedottaminen ja osallistumisen järjestäminen

Yleis- ja asemakaavoituksen vaiheista, sisällöstä, yleisötilaisuuksista, luonnosten ja ehdotusten nähtävillä olosta sekä mahdollisuuksista mielenpitoen esittämiseen tiedotetaan seuraavilla tavoilla:

- ilmoituksina ja kuulutuksina
- sanomalehdissä
- kunnan ilmoitustauluilla
- kunnan internet-kotisivuilla

Viralliset kuulutukset julkaistaan kunnan ilmoitustauluilla sekä Pyhäjoen kunnan virallisessa kuulutuslehdessä Pyhäjoen Kuulumiset -lehdessä.

MRL:n 64 § 2 momentin mukaisesti osallisella on ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtävillä mahdollisuus antaa palautetta tai esittää Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselle neuvottelun käymistä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä.

Ajantasainen OAS, jota on päivitetty aina kaavaehdotuksen nähtäville panoon asti, on ollut nähtävillä Pyhäjoen kunnassa ja kunnan kotisivuilla (www.pyhajoki.fi).

Suunnittelutyötä ohjaa Pyhäjoen kunnan asettama ohjausryhmä. Välivaiheen päätökset kaavasta tekee Pyhäjoen kunnanhallitus.

4 SUUNNITTELUN TAVOITTEET

4.1 Tavoitteiden muodostumistapa

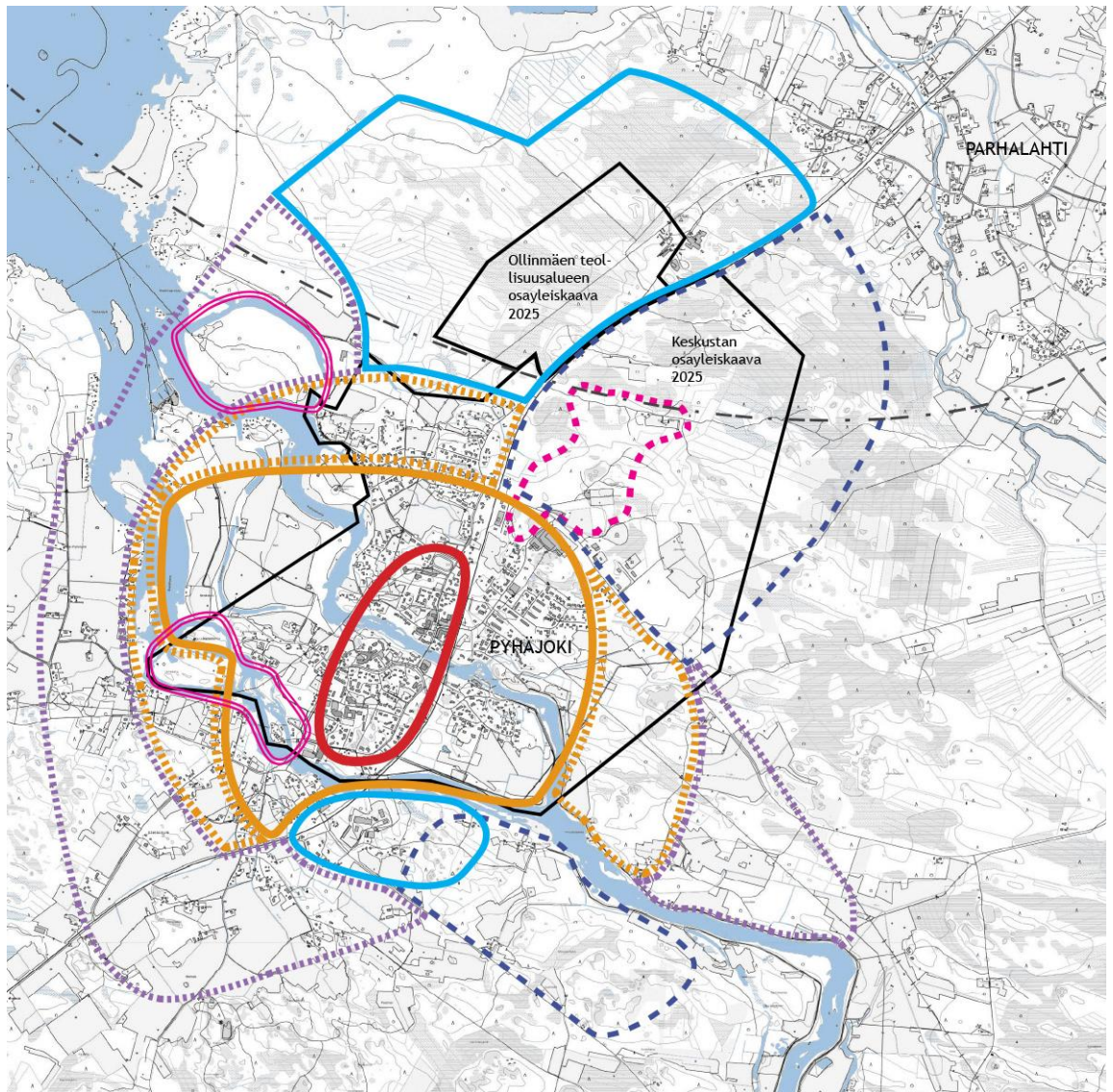
Pyhäjoen kunta käynnisti Ollinmäen teollisuusalueen osayleiskaava 2025 laadinnan keuhällä 2012 Pyhäjoen kunnanhallituksen päätöksellä (27.8.2012 § 235). Kaavoitustyötä vie eteenpäin luottamushenkilöistä ja viranhaltijoista muodostettu ohjausryhmä yhdessä kaavaa laativan konsultin kanssa.

4.2 Strateginen maankäyttösuunnitelma

Pyhäjoella on käynnistetty syksyllä 2011 keskustan osayleiskaavan laadinta. Ollinmäen alue on alkuvaiheessa ollut osa keskustan osayleiskaavaa mutta kiireellisyytensä vuoksi alue on erotettu omaksi yleiskaavahankkeeksi loppusyksystä 2011.

Kaavoituksen alkuvaiheessa laadittiin yleispiirteinen strateginen maankäyttösuunnitelma, jonka tarkoituksena oli selvittää kunnan yleisiä kehittämissuuntia ja -alueita sekä kuvata yleisellä tasolla eri maankäyttömuotojen laajentumissuuntia. Strategista maankäyttösuunnitelmaa käsiteltiin useammassa ohjausryhmän kokouksessa loppuvuoden 2011 ja alkuvuoden 2012 aikana ja suunnitelma esiteltiin myös viranomaistyöneuvottelussa tammikuussa 2012.

Strategisen maankäyttösuunnitelman lähtökohtana on toimintojen sijoittuminen vyöhykkeittäin Pyhäjoen keskustan ympärille. Vyöhykkeitä muodostui yhteensä kahdeksan ja näistä kolme on selkeästi asumiseen painottuneita vyöhykkeitä. Omina vyöhykkeinään ovat edustettuna asumisen lisäksi teollisuusalueet, matkailualueet, erityisalueet sekä reunoille sijoittuvat reservialueet, joiden käyttötarkoitus määritellään siinä vaiheessa, kun alueiden kaavoitukselle ja käyttöönotolle ilmenee selkeä tarve. Ollinmäen osayleiskaavan alue sijoittuu strategiakaavassa teollisuuden/tilaa vievän kaupan vyöhykkeelle.



Kuva 9. Pyhäjoen strateginen maankäyttösuunnitelma.

4.3 Suunnittelun yleistavoitteet

Pyhäjoella on käynnistetty syksyllä 2011 keskustan osayleiskaavan laadinta. Uusi osayleiskaava tarkentaa osaltaan Pyhäjoen kunnan maankäyttöstrategian ja maankäytön toteuttamisohjelman 2025 maankäytöllisiä linjauksia. Tarkoituksena on täydentää ja eheyttää Pyhäjoen keskustan yhdyskuntarakennetta hyödyntämällä mahdollisimman tehokkaasti jo olemassa olevaa infrastruktuuria.

Ollinmäen alue on alkuvaiheessa ollut osa keskustan osayleiskaavaa mutta kiireellisyytensä vuoksi alue on erotettu omaksi yleiskaavahankkeeksi loppusyksystä 2011. Samanaikaisesti osalle aluetta laaditaan myös asemakaavaa ja asemakaavan muutosta rinnakkain osayleiskaavan kanssa.

4.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavoituksen alkuvaiheessa järjestettiin työneuvottelu niiden viranomaisten kanssa, joiden toimialaa asia koskee. Neuvottelun tarkoituksena oli arvioida osayleiskaavalle

asetettavia sisältövaatimuksia ja selvittää mitä vaikutuksia osayleiskaavan laadinnan yhteydessä tulee arvioida. Lakisääteinen viranomaisneuvottelu on järjestetty ennen kaavaehdotuksen nähtäville asettamista. Kaavasta on pyydetty lausunnot viranomaisilta sekä luonnos- että ehdotusvaiheessa. Tarvittaessa järjestetään epävirallisia kaava-neuvotteluja.

4.5 Kaavan tavoitteet

Fennovoiman ydinvoimalan rakentuminen Pyhäjoen Hanhikivennimeen lisää uusien työpaikkojen ja palvelujen sijoittumista Pyhäjoelle. Ollinmäen osayleiskaavan tavoitteena on sijoittaa Ollinmäen alueelle työpaikka- ja teollisuustoiminnoille osoitettuja korttelialueita, joilla on hyvä liikennesijainti valtatie 8:n läheisyydessä. Alueelle on mahdollista sijoittaa myös tilapäistä asumista ydinvoimalan rakentamisvaiheen tarpeisiin. Aluetta kehitetään toiminnoiltaan monipuolisena kokonaisuutena, jonka suunnittelussa ja toteutuksessa huomioidaan energiatehokkuusnäkökulmat sekä kestävän kehityksen periaatteet. Erityisesti alueelle pyritään osoittamaan keskitetysti isoja 5-10 hehtaarin kokoisia rakennuspaikkoja.

5 OSAYLEISKAVALUONNOS

5.1 Luonnosvaiheesta saatu palaute

Ollinmäen teollisuusalueen osayleiskaava 2025 oli julkisesti nähtävillä 18.2 – 18.3.2013 välisenä aikana Pyhäjoen kunnantalon ilmoitustaululla ja internet –sivuilla.

Kaavaluonnoksesta saatiin kahdeksan lausuntoa ja siitä ei jätetty yhtäkään mielipidetä. Lausuntonsa luonnoksesta antoivat Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, Raahen kaupunki, Siikajoen kunta, Pohjois-Pohjanmaan museo, Suomen metsäkeskus, Metsähallitus, Fingrid Oyj ja Säteilyturvakeskus.

Lausuntoihin on annettu kaavanlaatijan vastine. Luonnosvaiheen palaute on käsitelty kaavoituksen ohjausryhmässä 21.5.2013. Luonnosvaiheen palaute vastineineen on tämän kaavaselostuksen liitteenä 3.

5.2 Kaavaluonnokseen tehdyt muutokset

Saadun palautteen perusteella kaavaan on tehty muutamia muutoksia luonnosvaiheen jälkeen. Alueen liikenneverkkoa ja sisäisiä liikennejärjestelyjä tieliittymien ja kevyen liikenteen reittien osalta on tarkennettu ja selkeytetty. Tilapäiseen asumiseen tarkoitettujen alueiden sijaintia on tarkistettu ja niiden läheisyyteen on osoitettu lähivirkistysalueita. Tilapäiseen asumiseen osoitettujen alueiden mitoitus ja tarvittavien asuntojen määrää on myös tarkistettu ja kaavamääräystä tarkennettu. Myös työpaikkatoiminnoille osoitettujen alueiden mitoituksia on tarkennettu. Katuverkkoa koskevista merkinnöistä on poistettu virheelliset merkinnät (yt/kk -merkintä). Tarvittavat muutokset on tehty sekä kaavakarttaan että –selotukseen.

6 OSAYLEISKAVAEHDOTUS

6.1 Ehdotusvaiheesta saatu palaute

Ollinmäen teollisuusalueen osayleiskaava 2025 oli julkisesti nähtävillä ehdotuksena 1.7 – 8.8.2013 välisen ajan Pyhäjoen kunnantalon ilmoitustaululla ja internet –sivuilla.

Kaavaehdotuksesta saatiin kahdeksan lausuntoa ja siitä jätettiin yksi muistutus. Lausuntonsa ehdotuksesta antoivat Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, Raahen kaupunki, Siikajoen kunta, Oulaisten kaupunki, Pohjois-Pohjanmaan museo, Museovirasto, Fin-grid Oyj ja Säteilyturvakeskus.

Lausuntoihin on annettu kaavanlaatijan vastine. Ehdotusvaiheen palaute on käsitelty kaavoituksen ohjausryhmässä 5.9.2013. Palaute vastineineen on tämän kaavaselostuksen liitteenä 4.

6.2 Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset

Ehdotusvaiheen palaute ei aiheuttanut kaavan maankäyttöratkaisuun enää muutoksia. Kaavan yleismääräyksiin on lisätty määräys että, asemakaavoitusvaiheessa alueelle tulee laatia hulevesisuunnitelma.

7 OSAYLEISKAAVA

7.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Ollinmäen teollisuusalueen osayleiskaava 2025-alueen pinta-ala on n. 92,3 hehtaaria.

Kaavalle asetettujen tavoitteiden mukaisesti maankäyttöratkaisussa on varauduttu sijoittamaan alueelle tilapäisasutusta Hanhikiven ydinvoimalaitoksen rakentamisvaiheen ajaksi. Kaavaratkaisu mahdollistaa 320-450 tilapäisasukkaan majoittautumisen Ollinmäelle. Alueet on kaavassa osoitettu TY-1 –merkinnällä.

Teollisuus- ja varastoalueita (T, TY) varten kaavaan on varattu noin 50 hehtaaria. Tonttikoot vaihtelevat suunnilleen 5-10 hehtaarin välillä. Alueen asemakaavoitusvaiheessa tonttirajat esitetään ohjeellisina, mikä mahdollistaa tarvittaessa tonttien yhdistelyn.

Ollinmäen osayleiskaava – Ehdotus 24.6.2013	
ALUEVARAUKSET (ha)	
P	0,8689
T	17,2966
TY	32,4332
TY-1	15,5221
TP-1	0,4139
VL	10,3230
LT	4,1636
EV	0,1589
Tiet	11,0890
YHTEENSÄ:	92,2693 ha

7.2 Aluevaraukset

Palvelujen ja hallinnon alue (P) – 0,87 ha

Palvelujen ja hallinnon alueeksi osayleiskaava-alueella on osoitettu kaksi aluetta. Ne sijaitsevat valtatie 8 välittömässä läheisyydessä. Ne on tarkoitettu pääasiassa yksityisten palvelujen tiloille.

Teollisuus- ja varastoalue (T) – 17,30 ha

Osayleiskaava-alueella on teollisuus- ja varastoalueille osoitettu kaksi aluetta.

Teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY) – 32,43 ha

TY-alueita on osoitettu osayleiskaavassa neljä kappaletta. TY-alueelle voidaan sijoittaa toimitiloja rakentamista palvelevaa liiketoimintaa varten. Alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka aiheuttavat häiriötä lähialueiden asutukselle. Lisäksi alueelle voidaan rakentaa enintään yksi asunto tonttia kohden.

Teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY-1) – 15,52 ha

Osayleiskaavaan on osoitettu kaksi TY-1 -aluetta. Alueelle voidaan sijoittaa toimitiloja rakentamista palvelevaa liiketoimintaa varten. Alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka aiheuttavat häiriötä lähialueiden asutukselle. TY-1 alueille saa sijoittaa tilapäistä asumista, joka palvelee Hanhikivenniemelle rakennettavan ydinvoimalaitoksen rakentamisen aikaista rakennus-, huolto- ja korjaushenkilöiden asumista. Alueiden tarkempi käyttötarkoitus asumista varten vaatii asemakaavan laatimisen. Tilapäisessä asuinkäytössä olevat rakennukset voidaan myöhemmin muuntaa muuhun käyttöön.

Pohjoisempana sijaitsevalle TY-1 –alueelle on mahdollista järjestää tilapäiseen asumiseen tarkoitettuja asuntoja 300-350 asukkaalle. Vastaavasti etelämpänä sijaitsevalle TY-1 –alueelle asuntoja on mahdollisuus rakentaa 120-150 asukkaalle. Asuntokoko on suunnilleen 45-50 m², jolloin tilapäisasuntoja rakennetaan n. 400-450 kpl. Rakentamisen toteuttamistavasta määrätään tarkemmin alueen asemakaavoituksessa mutta rakentamisen toteuttaminen tulee perustua kunnan rakennusvalvontaviranomaisten hyväksymään kokonaissuunnitelmaan.

Työpaikka-alue (TP-1) – 0,41 ha

Osayleiskaava-alueelle on osoitettu yksi työpaikka-alue. Se sijaitsee Kuusikaaren ja Koivukaaren risteyskohdassa. Työpaikkarakentamisen tulee olla pääasiassa liike-, toimisto-, palvelu- ja näihin verrattavia tiloja. Alueelle ei saa sijoittaa sellaisia toimintoja, joista aiheutuu ympäristölle häiriötä.

Lähivirkistysalue (VL) – 10,32 ha

Osayleiskaavan alueelle on osoitettu kuusi lähivirkistysaluetta. Alueet on tarkoitettu päivittäiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön tai suojaviheralueeksi. Lähivirkistysalueiden sijoittamisessa on pyritty huomioimaan kevyenliikenteen helpot ja turvalliset reitti- ja kulkuyhteydet kokoojakaduille sekä tarpeet hulevesien johtamiseen. Tärkein on kahdesta VL-alueesta muodostuva itä-länsi suuntaisesti osayleiskaava-alueen halkaiseva viherkäytävä. Sitä pitkin kulkee kevyenliikenteen reitti, joka yhdistyy suojaviheralueella valtatie 8 suuntaisesti kulkevalle kevyenliikenteen reitille.

Suojaviheralue (EV) – 0,16 ha

Suojaviheralueeksi on osoitettu yksi valtatie 8 suuntainen reuna-alue. Alueella kulkee kevyen liikenteen väylä, joka yhdistää Pyhäjoen keskustaaajaman sekä Parhalahden.

7.3 Muut merkinnät

Valtatie/kantatie

Kaava-alueen itäreunalla kulkee valtatie 8, joka on Turusta Oulun eteläpuolelle Limin-kaan johtava valtatie. Kaava-alueelta on kaksi liittymää valtatielle.

Katu

Osayleiskaava-alueen sisäinen liikenneverkko on merkitty kaavaan katulinjoina.

Kevyen liikenteen reitti

Kaava-alueelle on osoitettu useita kevyen liikenteen reittejä, jotka toimivat sekä alueen sisäisen kevyen liikenteen yhteyksinä että yhdistävät aluetta Pyhäjoen kunnan keskus-
taajamaan ja pohjoisen suuntaan Parhalahdelle ja Hanhikivenniemielle.

Yleismääräys

Rakentamisen Ollinmäen osayleiskaava-alueella tulee perustua asemakaavaan.

Asemakaavoitusvaiheessa alueelle tulee laatia hulevesisuunnitelma.

Ollinmäen teollisuusalueen osayleiskaava-alue sijoittuu kokonaisuudessaan Hanhiki-ven ydinvoimamaakuntakaavassa esitetyille ydinvoimalaitoksen suojavyöhykkeelle (sv-
yv).

Alueella on voimassa MRL 33 § mukainen rakentamisrajoitus.

Suunnittelumääräykset:

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on ne taajamat tai muut tiheän asutuksen alueet, jotka ulottuvat noin 5 km etäisyydelle ydinvoimalaitoksesta, sisällytettävä kokonaisuudessaan ydinvoimalaitoksen suojavyöhykkeeseen.

Suojavyöhykkeeseen kuuluvalla alueella ei saa suunnitella sijoitettavaksi uutta tiheää asutusta, sairaaloita tai laitoksia, joissa käy tai oleskelee huomattavia ihmismääriä tai sellaisia merkittäviä tuotannollisia toimintoja, joihin ydinvoimalaitoksen onnettomuus voisi vaikuttaa. Loma-asutuksen tai vapaa-ajan toiminnan sijoittamista suunniteltaessa alueelle tulee varmistua, etteivät edellytykset asianmukaiselle pelastustoiminnalle vaarannu.

Aluetta suunniteltaessa tulee Säteilyturvakeskukselle ja pelastusviranomaiselle varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.

7.4 Suojelu

Ollinmäen teollisuusalueen osayleiskaava 2025 -alueella ei sijaitse luonnonsuojelualueita tai luonnonsuojeluohjelmiin kuuluvia kohteita.

7.5 Kaavaluonnoksen suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Ollinmäen teollisuusalueen osayleiskaavaa 2025 laadittaessa on suunnitteluvaiheessa huomioitu erityisesti seuraavat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet:

Toimiva aluerakenne

Toimivaan aluerakenteeseen liittyvät kysymykset koskevat olemassa olevien rakenteiden hyödyntämistä ja elinympäristön laadun parantamista alueiden omia vahvuuksia ja sijaintitekijöitä hyödyntäen.

Alueidenkäytöllä edistetään kaupunkien ja maaseudun vuorovaikutusta sekä kyläverkoston kehittämistä. Huomiota kiinnitetään mm. elinkeinotoiminnan ja muun toimintapohjan monipuolistamiseen. Alueidenkäytössä otetaan huomioon haja-asutukseen ja yksittäistoimintoihin perustuvat elinkeinot sekä maaseudun tarve saada pysyvästi uusia asukkaita.

Ollinmäen teollisuusalueen osayleiskaava 2025:lla pyritään edistämään toimivaa aluerakennetta sijoittamalla teollisuustoimintoja logistisesti hyvälle paikalle valtatie 8 välittömään läheisyyteen.

Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu

Eheytyvään yhdyskuntarakenteeseen ja elinympäristön laatuun liittyvät kysymykset koskevat yhdyskuntien ja elinympäristöjen ekologista, taloudellista, sosiaalista ja kulttuurista kestävyyttä. Olemassa olevia yhdyskuntarakenteita hyödynnetään ja eheytetään kaupunkiseutuja ja taajamia. Taajamia eheyttäessä parannetaan elinympäristön laatua.

Yhdyskuntarakennetta kehitetään siten, että henkilöautoliikenteen tarve on mahdollisimman vähäinen. Liikenneturvallisuutta sekä joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parannetaan. Alueidenkäytöllä edistetään elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä sekä työpaikkojen ja palvelujen saavutettavuutta.

Keskuksia ja erityisesti niiden keskusta-alueita kehitetään monipuolisina palvelujen, asumisen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueina. Alueidenkäytössä luodaan edellytykset ilmastonmuutokseen sopeutumiselle.

Ollinmäen teollisuusalueen osayleiskaava 2025:ssa hyödynnetään rakentumassa olevan Ollinmäen teollisuusalueen liikenne- ja kunnallistekniikkaa. Kaavassa hyödynnetään valtatie 8 ja olemassa olevaa kevyenliikenteen reittiä.

Toimivat yhteysverkot ja energianhuolto

Toimiviin yhteysverkoihin ja energianhuoltoon liittyvät tavoitteet koskevat mm. liikennejärjestelmän ja alueidenkäytön yhteensovittamista siten, että vähennetään henkilöautoliikenteen tarvetta ja parannetaan ympäristöä vähän kuormittavien liikennemuotojen käyttöedellytyksiä. Erityistä huomiota kiinnitetään lisäksi liikenneturvallisuuden parantamiseen.

Osayleiskaavassa on turvattu valtakunnallisten maanteiden jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet. Liikenneturvallisuuden parantamista edistävät mm. kevyenliikenteen verkostojen laajeneminen sekä liittymäalueita koskevat järjestelyt. Osayleiskaavaan on osoitettu virkistykseen ja ulkoiluun tarkoitettu viherkäytävä, jota voidaan hyödyntää mm. työpaikkaliikenteessä. Virkistysalueita voidaan käyttää hulevesien johtamiseen ja itä-länsi suuntaista viherkäytävää voidaan jatkaa luontevasti, jos tulevaisuudessa kaava-alueita laajennetaan.

7.6 Kaavan sopeutuminen maakuntakaavaan

Pyhäjoen kunta kuuluu Pohjois-Pohjanmaan maakuntaan, jossa voimassa kaksi maakuntakaavaa.

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava, jonka ympäristöministeriö on vahvistanut 17.2.2005 ja joka sai lainvoiman 25.8.2006 KHO:n päätöksen jälkeen.

Maakuntavaltuusto hyväksyi 22.2.2010 Hanhikiven ydinvoimamaakuntakaavan, jonka ympäristöministeriö vahvisti 26.8.2010 ja määräsi sen tulemaan voimaan valituksista huolimatta. Valitukset on hylätty 21.9.2011 KHO:ssa.

Osayleiskaavaehdotuksessa osoitetut alueet sijoittuvat Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa taajamatoimintojen alueeksi (A-1), jossa lisämerkintä -1 osoittaa, että alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja käytössä tulee ottaa huomioon maanköyhämääränsä erityispiirteet. Kaava-alue sisältyy maaseudun kehittämisen kohdealueeseen (mk-5, Pyhäjokilaakso), koko Pyhäjoen rannikon käsittävään luonnon monikäyttöalueeseen sekä Perämerenkaaren kehittämisvyöhykkeeseen

Ollinmäen teollisuusalueen yleiskaava 2025 sijoittuu kokonaisuudessaan Hanhikiven ydinvoimamaakuntakaavassa esitetyille ydinvoimalaitoksen suojavyöhykkeelle (sv-yv).

Osayleiskaava ei ole ristiriidassa maakuntakaavojen kanssa. Kaavan valmistelussa huomioidaan käynnissä oleva Pohjois-Pohjanmaan vaihemaakuntakaavatyö ja sen eteneminen.

8 KAAVAN YMPÄRISTÖVAIKUTUKSET

8.1 Yleistä

Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavassa esitetyn maankäyttöratkaisun ympäristövaikutusten arviointi on kytkeytynyt osayleiskaavan valmistelun eri työvaiheisiin. Yhteen sovittavasta suunnittelumenetelmästä johtuen kaavan laatiminen on tapahtunut kaiken aikaa ympäristönäkökohdat huomioiden.

Ympäristövaikutusten arvioinnin kannalta keskeisiä työvaiheita ovat olleet:

Ohjelmointi

- Arvioinnin vaikutus kaavaprosessin etenemiseen, työvaiheiden sisällön määrittely

Selvitykset

- Selvitysten kohdentaminen ympäristövaikutusten kannalta olennaisiin seikkoihin; ympäristövaikutusten tunnistaminen
- Selvitystyön jaksottaminen vaiheisiin; alustavien selvitysten tarkentaminen suunnittelutavoitteiden ja periaateratkaisujen hyväksymisen jälkeen

Suunnittelu

- Ennen tavoitteiden asettamista laadittujen strategisten kehittämisvaihtoehtojen arviointi ympäristön kannalta
- Tunnistettujen ympäristövaikutusten suunnitteluratkaisuja ohjaava vaikutus osayleiskaavojen laadinnassa; haitallisten vaikutusten lieventäminen tai ehkäiseminen jo suunnittelun yhteydessä

Arviointityö pohjautuu maankäyttö- ja rakennuslain sekä asetusten vaikutusarviointia koskevaan ohjeistoon sekä ympäristöministeriössä laadittuun ”Ympäristövaikutusten selvittäminen yleiskaavoituksessa” –opasjulkaisuun.

Vaikutusten selvittäminen perustuu alueelta käytössä oleviin perustietoihin, maastokäynteihin ja laadittuihin selvityksiin, osallisilta saataviin lähtötietoihin, lausuntoihin ja huomautuksiin sekä laadittavien suunnitelmien ympäristövaikutusten arviointiin.

Kaavamääräyksillä on pyritty estämään ja rajoittamaan haitallisia tai häiriöitä aiheuttavia ympäristövaikutuksia.

8.2 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Osayleiskaavaratkaisu luo edellytyksiä palvelujen ja elinkeinoelämän kehittämiseksi Pyhäjoen alueella ja vastaa Hanhikiven ydinvoimalan rakentamisen tuomiin tarpeisiin.

Kaavaratkaisu tarkentaa osaltaan Pyhäjoen kunnan maankäyttöstrategian ja maankäytön toteuttamisohjelman 2025 maankäytöllisiä linjauksia. Tarkoituksena on täydentää ja eheyttää Pyhäjoen keskustan yhdyskuntarakennetta hyödyntämällä mahdollisimman tehokkaasti jo olemassa olevaa infrastruktuuria.

Osayleiskaavassa osoitettu uusi kevyenliikenteen väylä parantaa liikenneturvallisuutta ja parantaa kuntalaisten liikuntareittejä.

Asumisen osalta osayleiskaava luo edellytykset tarjota laadukasta väliaikaista asumismuotoa, jota tullaan tarvitsemaan Hanhikiven ydinvoimalan rakentamisen aikana. Tilapäisessä asumiskäytössä olevat rakennukset voidaan myöhemmin muuntaa muuta käyttöä varten. Myös osalle teollisuusalueista voidaan rakentaa yksi asunto tonttia kohden. Kaavamääräyksissä rajoitetaan teollisuustoimintoja, jotka voivat aiheuttaa häiriötä muulle lähialueiden asutukselle. Valtatien 8 liikenteen aiheuttama melunsuojaustarve on kaavassa huomioitu suojaviheralueella. Näillä määräyksillä turvataan asumisviihtyisyys. Palveluille on osoitettu alueet tilapäisten asuinalueiden välittömässä läheisyydessä. Pyhäjoen kirkonkylän yritykset hyötyvät myös uusista asukkaista.

8.3 Vaikutukset kallio- ja maaperään, veteen ilmaan ja ilmastoon

Kaavaratkaisulla ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen kallio- ja maaperään, veteen, ilmaan tai ilmastoon. Alueella ei esiinny luonnonsuojelulain ja vesilain mukaisia kohteita eikä myöskään vesitalouden kannalta merkittäviä pohjavesialueita.

Osayleiskaavan toteutuminen muuttaa kuitenkin alueen luonnetta, kun metsäinen maasto muuttuu työpaikkoja tarjoavaksi teollisuusalueeksi. Rakennusvaiheessa alueen kallio- ja maaperään kohdistuu kaivamista ja alueen puustoa poistetaan rakentamisen tieltä. Asemakaavoitusvaiheessa alueille on hyvä laatia kokonaisvaltainen hulevesisuunnitelma.

8.4 Vaikutukset kasvi- ja eliölajeihin ja luonnon monimuotoisuuteen

Ollinmäelle laaditun luontoselvityksen mukaan alueelle ei sijoitu luonnonympäristön kannalta merkittäviä suunnittelussa huomioon otettavia luontokohteita. Alueen rakentamisen myötä metsäkasvillisuuteen ja maapohjaan kohdistuu toimenpiteitä alueen rakentamisen vaikutuksesta.

Lähivirkistysalueiden kautta säilyy kulkuyhteys Ollinmäen teollisuusaluetta ympäröiville metsäalueille.

8.5 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Osayleiskaava on periaateratkaisultaan yhdyskuntarakennetta tiivistävä. Osayleiskaava mahdollistaa vetovoimaisen ja toimivan ympäristön yrityksille. Tarkoituksena on si-

joittaa alueelle työpaikka- ja teollisuustoiminnoille sekä palveluille osoitettuja kortteli-alueita, joilla on hyvä liikkensijainti valtatie 8 läheisyydessä. Aluetta kehitetään toimintoiltaan monipuolisena kokonaisuutena, jonka suunnittelussa ja toteutuksessa huomioidaan energiatehokkuusnäkökulmat sekä kestävä kehityksen periaatteet. Kaavassa hyödynnetään jo olemassa olevaa infrastruktuuria.

8.6 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisu ei aiheuta merkittäviä vaikutuksia alueen maisema- ja kulttuuriympäristöarvoihin.

Osayleiskaava-alueen metsät ovat metsätalousskäytössä. Suurin osa metsistä on ojitettua, soistunutta kangasmetsää. Talousmetsä muuttuu kaavan myötä teollisuusalueeksi. Lähivirkistysalueille jää metsää.

9 TOTEUTTAMINEN

9.1 Jatkosuunnittelu

Ollinmäen teollisuusalueen osayleiskaava 2025 on oikeusvaikutteinen osayleiskaava ja se toimii ohjeena laadittaessa tai muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi (MRL 42.1 §). Osayleiskaavassa esitetyt keskeiset periaatteet tulee ottaa huomioon asemakaavoja laadittaessa tai muutettaessa.

9.2 Seuranta ja jälkiarviointi

Osayleiskaavan toteutumista seuraavat ja ohjaavat Pyhäjoen kunnan maankäytön suunnittelusta vastaavat viranhaltijat.

10 SUUNNITTELUVAIHEET

Osayleiskaavatyö on aloitettu loppuvuodesta 2011 ja se on edennyt seuraavasti:

- Ollinmäen teollisuusalueen osayleiskaava 2025:n vireilletulokuulutus 27.8.2012 kunnanhallituksen päätöksellä (§ 235)
- Osayleiskaavan alustava luonnos ja valmisteluaineisto nähtävillä Pyhäjoen kunnan kaavoitusta esittelevässä avoimessa yleisötilaisuudessa kunnan virastotalolla 6.9.2012.
- Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksessa 7.9.2012
- Osayleiskaavaluonnos Pyhäjoen kunnanhallituksessa 11.2.2013 (§ 80).
- Osayleiskaavaluonnos julkisesti nähtävillä 18.2. – 18.3.2013 välisenä aikana
- Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksessa 20.5.2013
- Luonnosvaiheen palautteen ja alustavan kaavaehdotuksen käsittely Pyhäjoen kunnan kaavoituksen ohjausryhmässä 21.5.2013.
- Kaavaehdotus Pyhäjoen kunnanhallituksessa 24.6.2013, § 235
- Osayleiskaavaehdotus julkisesti nähtävillä 1.7 – 8.8.2013 välisenä aikana
- Osayleiskaavan hyväksymiskäsittely Pyhäjoen kunnanhallituksessa 18.11.2013 (§ 382)

-
- Osayleiskaavan hyväksymiskäsittely Pyhäjoen kunnanvaltuustossa 27.11.2013 (§129)

18.11.2013

Pöyry Finland Oy
Kaupunki- ja aluesuunnittelu



Jarmo Lukka
johtava asiantuntija



Minna Lehtonen
suunnittelija

