



Suunnitelmassa kerrotaan alueidenkäyttölain 63 §:n mukaisesti, miten osallistuminen ja vuorovaikutus sekä kaavan vaikutusten arviointi tapahtuvat kaavaprosessissa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voidaan tehdä suunnittelun kuluessa tarkistuksia ja täydennyksiä tarpeen mukaan.

**Sweco Finland Oy**  
**Projekti**  
**Työnumero**  
**Asiakas**  
**Tekijä**  
**Päiväys**  
**Dokumenttiviite**

Y-tunnus: 2661738-3  
Keskikylän teollisuusalueen asemakaava  
Hyperco  
Johanna Lehto / Juho Bucht  
28.5.2025  
OAS\_AK.docx

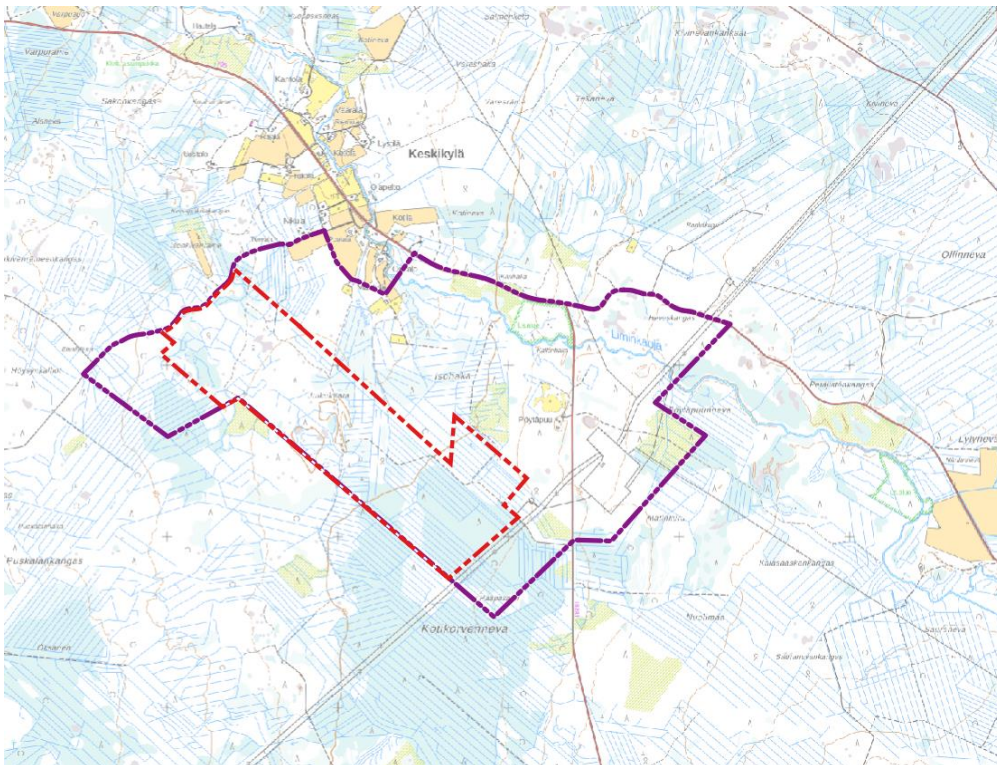
## Suunnittelualue

Pyhäjoen Keskikylän alueelle suunnitellaan suurteollisuusalueen kaavoittamista. Alueelle laaditaan asemakaava perusselvityksineen. Asemakaavoituksen tavoitteena on alueen kaavoittaminen mahdollisimman muuntojoustavasti siten, että se mahdollistaa alueen käytön datakeskustoimintaan sekä mahdollisimman laajasti muuhunkin toimintaan teollisuusalueen kaavamerkinnän sallimissa rajoissa. Lisäksi asemakaavatyön kanssa rinnakkain alueelle laaditaan oikeusvaikutteista yleiskaava.

Kaavatyö on aloitettu Hyperco Oy:n aloitteesta, ja kaavoitus on tullut vireille Pyhäjoen kunnanhallituksen päätöksellä 02.12.2024 324 §.

Pyhäjoen Keskikylä sijaitsee noin 15 kilometrin etäisyydellä Pyhäjoen taajamasta Vihannintien varrella sekä Fingridin kantaverkon ja Valkeuden sähköaseman vieressä. Alue on tällä hetkellä ojitettua suota ja raivattua talousmetsää, jossa kulkee metsäautotie. Alueella ei sijaitse asutusta ja alueelle on mahdollista kaavoittaa riittävän laajoja tonttialueita teollisuuden tarpeisiin. Suunnittelualueen halkaisee Fingridin kantaverkon suurjännitelinjat ja sen välittömässä läheisyydessä sijaitsee kantaverkon sähköasema.

Asemakaavoitettavan alueen koko on noin 131 hehtaaria. Asemakaavan sekä yleiskaavan alustavat rajaukset on esitetty seuraavassa kuvassa (asemakaavoitettava alue punaisella, yleiskaavan alue violetilla). Asemakaavoitettava alue on pääosin Pyhäjoen kunnan omistuksessa ja kaava on rajattu kiinteistörajoihin mukaan. Asemakaavoitettavan alueen laajuus tarkentuu kaavoituksen edetessä. Yleiskaavoitettava alue rajautuu pohjoisessa Vihannintiehen, idässä Fingridin kantaverkon johtokäytävään ja sähköaseman alueeseen, lounaassa vireillä olevaan Hauksuonnevan tuulipuiston yleiskaava-alueeseen ja luoteessa kulkee metsätalousalueen maanomistusrajoihin. Myös yleiskaavan rajausta tarkentuu kaavoituksen ja Hauksuonnevan hankkeen edetessä.



*Suunnittelualueen sijainti Pyhäjoen Keskikylällä. Asemakaavoitettava alue punaisella ja yleiskaavoitettava alue violetilla. (© Maanmittauslaitoksen kartta-aineistot).*

## Suunnittelun tavoitteet

Pyhäjoen kunnan ja Hypercon tavoitteena on kehittää suunnittelualueelle suuremman teollisuusluokan toimintaa, joka mahdollistaa alueelle datakeskuksen rakentaminen tai muu teollinen toiminta. Asemakaava laaditaan lähtökohtaisesti teollisuus- tai varastorakennusten alueeksi. Asemakaava ohjaa alueen rakentamista ja siinä osoitetaan tulevan teollisuusalueen liittyminen ympäristöönsä.

Oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tarkastellaan uuden teollisuusalueen ja sen ympäristön suhdetta. Yleiskaavan tavoitteena on tutkia tulevan teollisuusalueen liittyminen ympäristöön, ratkaista yleiskaavallisella tasolla lähialueiden maankäyttö- ja liikenneratkaisut, sekä huomioida maisema-, kulttuuriympäristö- ja luontoarvot. Yleiskaavatyön yhteydessä laaditaan vaikutusten arviointi.

Kaavojen laadinnassa huomioidaan maakuntakaavan ohjausvaikutus, valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sekä yleis- ja asemakaavan sisältövaatimukset. Asemakaavassa teollisuusalueeseen liittyvät alueet esitetään yleiskaavaa yksityiskohtaisemmin.

## Suunnittelun lähtökohdat

### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa alueidenkäyttölain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Alueidenkäyttölain (AL 24 §) mukaan tavoitteet on otettava huomioon siten, että edistetään niiden toteuttamista maakunnan suunnittelussa ja muussa alueiden käytön suunnittelussa.

Valtioneuvosto on päättänyt valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista vuonna 2000, ja tavoitteita on tarkistettu 2008. Alueidenkäyttötavoitteet on uudistettu, ja uudistetut tavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
2. Tehokas liikennejärjestelmä
3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Tässä kaavatyössä tulee huomioida erityisesti seuraavat:

#### Tavoite 1:

Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi. Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.

#### Tavoite 2:

Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja.

#### Tavoite 3:

Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja. Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys, tai riskit hallitaan muulla tavoin. Suuronnettomuusvaaraa aiheuttavat laitokset, kemikaaliratapihat ja vaarallisten aineiden kuljetusten järjestelyratapihat sijoitetaan riittävän etäälle asuinalueista, yleisten toimintojen alueista ja luonnon kannalta herkistä alueista.



Tavoite 4:

Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta. Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä. Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä.

Tavoite 5:

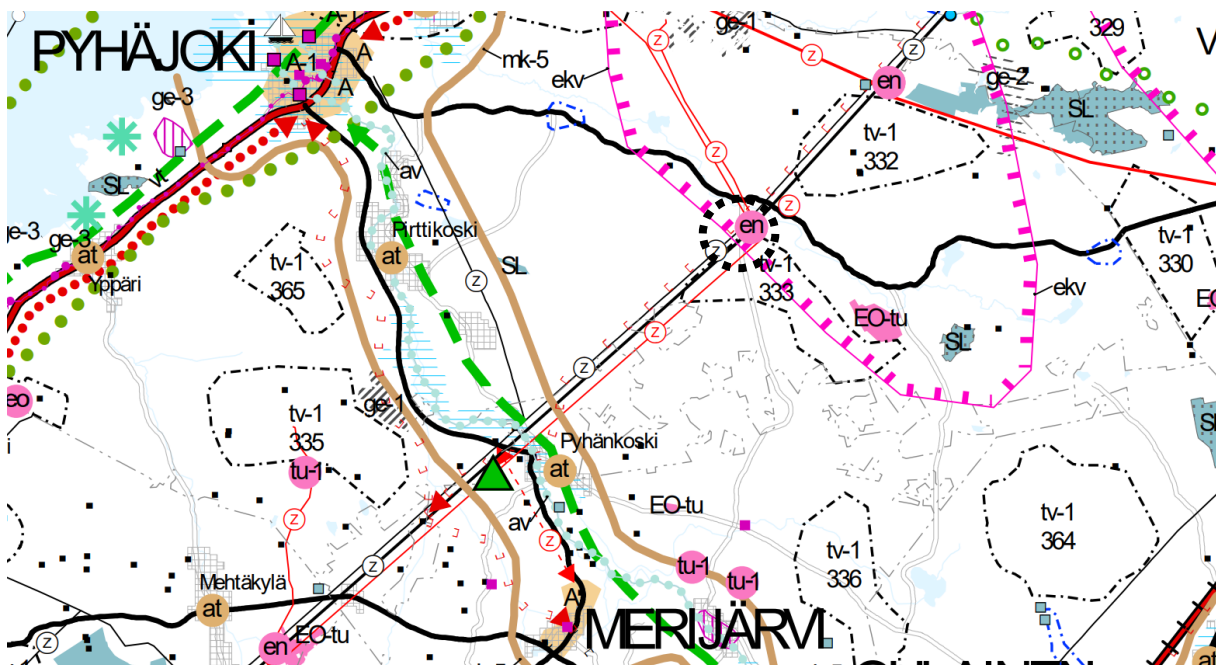
Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin.

## Maakuntakaava

Alueella on voimassa viime vuosina kolmessa vaiheessa uudistettu Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava, joka on otettava huomioon laadittaessa asemakaavaa.

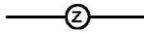
1. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 2.12.2013, vahvistettu ympäristöministeriössä ja tullut lainvoimaiseksi 2017.
2. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.12.2016 ja saanut lainvoiman 2.2.2017.
3. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018 ja määrätty tulemaan voimaan ilman lainvoimaa maakuntahallituksessa alueidenkäyttölain 201 §:n nojalla 5.11.2018. Korkein hallinto-oikeus (KHO) on 17.1.2022 antamallaan päätöksellä hylännyt vaihemaakuntakaavan hyväksymistä koskevat valitukset ja 3. vaihemaakuntakaava on saanut lainvoiman.

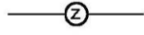
Pohjois-Pohjanmaalla on lisäksi voimassa Hanhikiven ydinvoimamaakuntakaava, joka ei koske Pyhänjoen Keskikylän aluetta.



Ote oikeusvaikutuksettomasta maakuntakaavayhdistelmästä (© Pohjois-Pohjanmaan liitto 18.1.2022). Suunnittelualueen sijainti on ympäröity mustalla katkoviivalla.

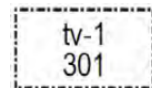
Maakuntakaavassa alueelle tai sen lähialueelle on osoitettu seuraavat merkinnät:

 **Pääsähköjohto 400 kV ja 220 kV**

 **Pääsähköjohto 110 kV**

 **Uusi pääsähköjohto 110 kV**

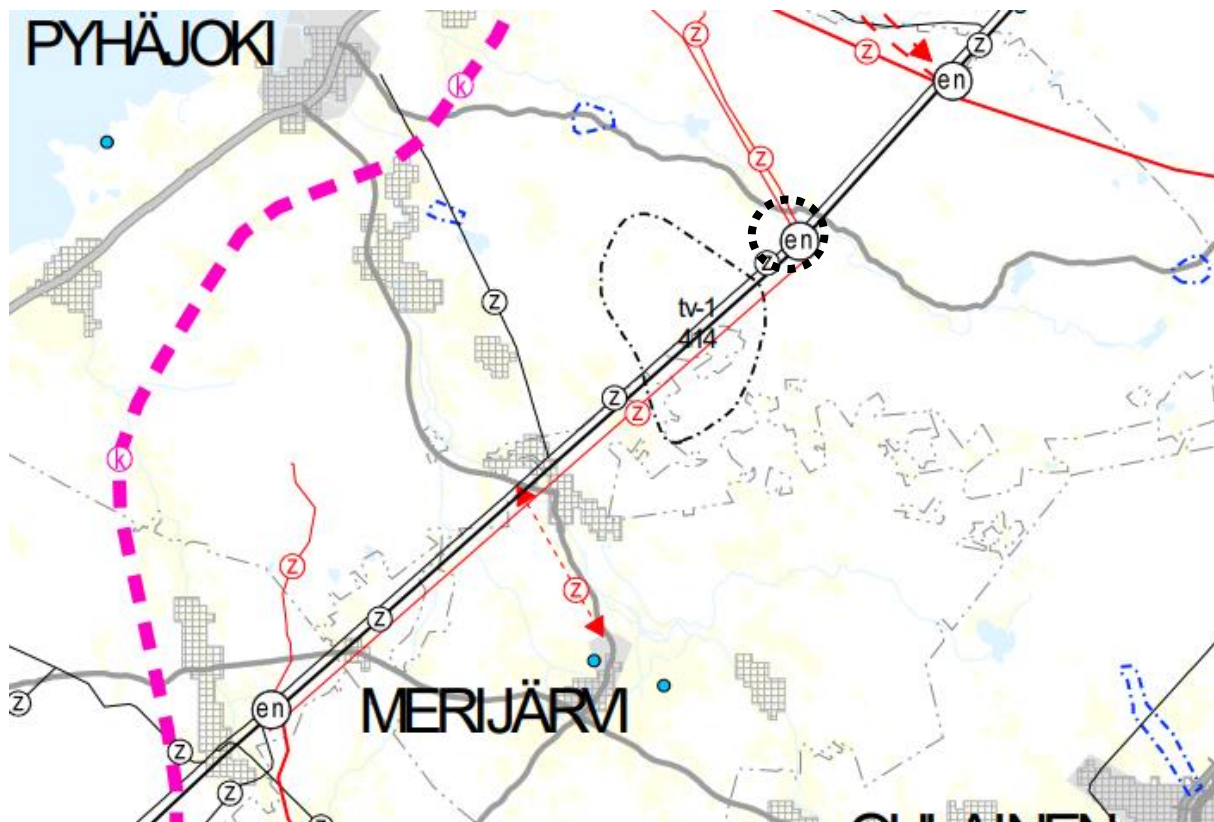
 **Energiahuollon alue**

 **Tuulivoimaloiden alue (tv-1)**

 **Mineraalivarantoalue**

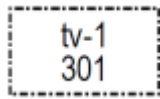
 **Moottorikelkkailureitti tai -ura**

Lisäksi 11.10.2021 on tullut vireille Pohjois-Pohjanmaan energia- ja ilmastovaihemaakuntakaavan laatiminen. Vaihemaakuntakaava on hyväksytty 27.5.2025 (päätös ei vielä lainvoimainen).

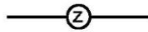


Karttaote vireillä olevan Pohjois-Pohjanmaan energia- ja ilmastovaihemaakuntakaavan ehdotuksesta (© Pohjois-Pohjanmaan liitto 17.9.2024). Suunnittelualueen sijainti on ympyröity mustalla katkoviivalla.

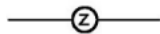
Kaavaehdotuksessa suunnittelualueelle tai sen läheisyyteen on osoitettu seuraavat merkinnät:



**Tuulivoimaloiden alue**



**Voimajohto 400 kV ja 220 kV**



**Voimajohto 110 kV**



**Uusi voimajohto 110 kV**



**Energiahuollon alue.**

## Yleis- ja asemakaavat

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa yleis- tai asemakaavaa. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä on vireillä Hauksuonnevan tuulivoimapuiston yleiskaava. Tuulivoimahanke on tullut vireille 18.2.2023 ja hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville 28.8.2024.

## Rakennusjärjestys

Pyhäjoen kunnassa on voimassa 11.2.2022 lainvoiman saanut rakennusjärjestys.

## Kuntastrategia ja maankäyttöstrategia.

Pyhäjoen kuntastrategia on hyväksytty vuonna 2022 ja sen tavoitevuodeksi on asetettu vuosi 2035.

2022–2025 on koko valtuustokauden kattava suunnitelma, joka ohjaa kunnan päätöksentekoa, suunnittelua ja kehitystyötä. Kuntastrategia ohjaa myös kunnan talouden suunnittelua. Strategian mukaan Pyhäjoen arvot ovat vastuullinen – rohkea – avoin. Visioksi on kirjattu:

*”Pyhäjoki on kasvava kansainvälinen kestävästi kehittyvä kunta, joka tarjoaa luonnonläheisyyden sekä monipuoliset hyvät elämisen ja yrittämisen mahdollisuudet.”*

Tavoitteina on vetovoimainen, hyvinvoiva ja vastuullinen Pyhäjoki. Kuntastrategian lisäksi Pyhäjoen maankäytön kehitystä ohjaa vuonna 2010 laadittu ja vuonna 2018 päivitetty maankäyttöstrategia ja maankäytön toteuttamisohjelma. Maankäyttöstrategian visioksi on kirjattu:

*”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.”*

## Alustava aikataulu ja osallistuminen

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>12 / 2024 –<br/>2 / 2025</b> | <b>Aloitusvaihe</b><br><p>Kaavatyö kuulutetaan vireille ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) asetetaan nähtäville koko kaavoitusprosessin ajaksi.</p> <p>OAS:n riittävydestä on mahdollista jättää kirjallinen mielipide (suunnittelun tavoitteet, osallistumisjärjestelyt ja vaikutusten arviointi). OAS:aa voidaan tarkistaa ja päivittää suunnitteluprosessin aikana kaavan eri kuulemisvaiheissa.</p> <p>Järjestetään 1. viranomaisneuvottelu: OAS, selvitysten riittävyys, kaavan tavoitteet</p>                                                                                                                                                                                                   |
| <b>2 – 8 / 2025</b>             | <b>Selvitysvaihe</b><br><p>Laaditaan perusselvitykset kuten mm. luontoselvitys. Lisäksi kootaan olevat tiedot maisema- ja kulttuuriympäristön arvoista sekä kunnallisteknisistä verkoista. Tarpeen vaatiessa laaditaan muita selvityksiä kuten hulevesiselvitys, suuronnettomuus selvitys tai liikenneverkon yleispiirteinen suunnitelma. Selvitysvaihe ja valmisteluvaihe kulkevat rinnakkain ja selvitysaineisto on kokonaisuudessaan käytettävissä kaavan ehdotusvaiheessa.</p>                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>2 – 8 / 2025</b>             | <b>Valmisteluvaihe</b><br><p>Laaditaan kaavaluonnos kaavamerkintöineen ja -määräyksineen sekä kaavaselostus, joka sisältää alustavan vaikutusten arvioinnin.</p> <p>Kaavaluonnos asetetaan nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten vähintään 30 vuorokauden ajaksi ja siitä pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot.</p> <p>Osalliset voivat jättää vapaamuotoisia mielipiteitä kaavaluonnoksesta kirjallisesti tai sähköpostitse nähtävilläoloajan kuluessa. Järjestetään esittely- ja keskustelutilaisuus paikallisten toimijoiden ja muiden hankkeeseen liittyvien sidosryhmien kanssa.</p> <p>Luonnoksesta saatuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin laaditaan vastineet, jotka kunta käsittelee.</p> |
| <b>8–11 / 2025</b>              | <b>Ehdotusvaihe</b><br><p>Kaava-aineisto muokataan kaavaehdotukseksi, joka asetetaan nähtäville vähintään 30 vuorokauden ajaksi ja siitä pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot.</p> <p>Osalliset voivat jättää kirjallisia muistutuksia kaavaehdotuksesta nähtävilläoloajan kuluessa.</p> <p>Tarvittaessa järjestetään 2. viranomaisneuvottelu kaavaehdotusvaiheessa.</p> <p>Ehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin laaditaan vastineet, jotka kunta käsittelee.</p>                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>11–12 /<br/>2025</b>         | <b>Hyväksyminen</b><br><p>Jos oleellisia muutoksia kaavaan ei tule, kaavaehdotus saatetaan kunnan hyväksymiskäsittelyyn.</p> <p>Pyhäjoen kunnanhallitus päättää kaavaehdotuksen esittämisestä kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.</p> <p>Hyväksymispäätöksestä on 30 päivän valitusaika Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen. Jos kaavojen hyväksymispäätöksestä ei tänä aikana valiteta, kaavat saavat lainvoiman ja ne kuulutetaan voimaan.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                      |



## Osalliset

Alueidenkäyttölain 62 §:n mukaan kaavoitukseen osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia, ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. Tässä kaavahankkeessa keskeisiä osallisia ovat:

- Alueen ja lähiympäristön maanomistajat, asukkaat, yrittäjät, yhdistykset ja yhteisöt, kuten metsästysseurat, kyläyhdistykset ja tiekunnat
- Kunnan toimielimet ja viranhaltijat, joiden toimialaa asia koskee
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Väylävirasto
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Ympäristöterveydenhuolto
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)
- Aluehallintovirasto
- Ympäristötoimi
- Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos
- Fingrid Oyj
- Alueella toimivat puhelin-, vesi- ja sähköyhtiöt

## Vaikutusten arviointi

Kaavaa laadittaessa selvitetään tarpeellisessa määrin suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset tehdään koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. Kaavan vaikutukset arvioidaan osana kaavaprosessia alueidenkäyttölain ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen mukaisesti (AL 9 §, MRA 1 §):

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- 5) kyläkuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- 6) elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Kaavan vaikutuksia selvitettäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Vaikutusten selvittäminen perustuu suunnittelualueelta käytössä oleviin perustietoihin, selvityksiin, maastokäynteihin, osallisilta saataviin lähtötietoihin (asukkaat ja maanomistajat) sekä viranomaisten lausuntoihin ja osallisten jättämiin huomautuksiin. Vaikutuksia voidaan arvioida kaavatyön edetessä yhteistyössä niiden viranomaisten kanssa, joiden toimialaa kysymykset koskevat.

## Yhteystiedot

Yleiskaava ja asemakaava tehdään konsulttityönä Sweco Finland Oy:ssä. Pyhäjoen kunnassa kaavoitusta ohjaa kaavoitusarkkitehti.

Pyhäjoen kunta  
Kaavoitusarkkitehti  
Jyrki Määttä  
puh. 040 359 6014

Sweco  
Suunnittelija  
Johanna Lehto  
puh. 040 5133 065

[jyrki.maatta@pyhajoki.fi](mailto:jyrki.maatta@pyhajoki.fi)

[johanna.lehto@sweco.fi](mailto:johanna.lehto@sweco.fi)