



PYHÄJOEN KUNTA

Ollinmäen liikekorttelin asemakaavan muutos ja laajennus
27.1.2010



Tarkastus 20.1.2020
Laatija Minna Lehtonen, Laura Kömi, Mikko Peltonen
Tarkastaja Jukka Silvola
Hyväksyjä Jyrki Määttä / Pyhäjoen kunta
Kuvaus Ollinmäen liikekorttelin asemakaava muutos ja laajennus

Kaavaselostus
Selostus koskee 27.1.2020 päivättyä asemakaavakarttaa

SISÄLTÖ

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	5
1.1	Tunnistetiedot	5
1.2	Kaava-alueen sijainti	6
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	6
2.	TIIVISTELMÄ	7
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	7
2.2	Asemakaava	8
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	8
3.	LÄHTÖKOHDAT	8
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	8
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	8
3.1.2	Luonnonympäristö	9
3.1.3	Rakennettu ympäristö	12
3.1.4	Ympäristöhäiriötekijät	14
3.1.5	Maanomistus	14
3.2	Suunnittelutilanne	15
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	15
3.2.2	Maakuntakaava	15
3.2.3	Yleiskaava	16
3.2.4	Asemakaava	17
3.2.5	Rakennusjärjestys	18
3.2.6	Tonttijako ja kiinteistörekisteri	18
3.2.7	Pohjakartta	18
3.2.8	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	18
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUVAIHEET	19
4.1	Asemakaavan suunnittelutehtävän määrittely ja tavoitteet	19
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	20
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	20
4.3.1	Osalliset	20
4.3.2	Vireilletulo	21
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	21
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	21
4.3.5	Luonnos- ja ehdotusvaiheen kuuleminen / Valtatien 8 risteysalueen asemakaavan muutos, Ollinmäki	21
4.3.6	Luonnosvaiheen kuuleminen	21
4.3.7	Ehdotusvaiheen kuuleminen	22
4.4	Asemakaavan tavoitteet	22
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	22
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	23
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	23
5.1	Kaavan rakenne ja mitoitus	23
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	23
5.3	Aluevaraukset	23
5.3.1	Korttelialueet	23
5.3.2	Muut alueet	24
5.4	Kaavan vaikutukset	24
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	24
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	26
5.5	Kaavamerkinnot ja -määräykset	27
5.6	Nimistö	27
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	28
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	28
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	28
6.3	Toteutuksen seuranta	28

Liitteet

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 11.4.2016, päivitetty 11.11.2019
- Kaupallisten vaikutusten arviointi / Ollinmäen liikekorttelin asemakaava ja asemakaavan muutos (Ramboll Finland Oy, 28.5.2016)
- Liikennetarkastelu – Vt 8, Ollinmäki – kanavointi, erotettu oikealle kääntymiskaista (Ramboll Finland Oy, luonnos 29.5.2019, päivitetty 22.10.2019)
- Luonnosvaiheen palautteen vastineraportti, 11.11.2019
- Ehdotusvaiheen palautteen vastineraportti, 27.1.2020
- Seurantalomake

Muu kaavan laadintaa liittyvä tausta-aineisto

- Ollinmäen alueen hulevesien hallintasuunnitelma (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 30.8.2016)
- Ollinmäen alueen ympäristösuunnitelma (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 16.9.2016)
- Ollinmäki – Ympäristö- ja rakentamistapaohjeistus (Ramboll Finland Oy, 2016)
- Valtatien 8 risteysalueen asemakaavan muutos, Ollinmäki:
 - o Luonnosvaiheen kuuleminen – Muistio yleisötilaisuudesta 16.8.2016
 - o Ehdotusvaiheen vastineraportti 28.5.2018

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Pyhäjoen kunta

Ollinmäen liikekorttelin asemakaavan muutos ja laajennus

Kaavatunnus Akml-16147

Ollinmäen liikekorttelin asemakaavan muutos ja laajennus koskee Ollinmäen teollisuusalueen eteläosaan sijoittuvaa aluetta, joka rajautuu eteläpuolelta Lahnaojantiehen ja itäpuolelta Ollinmäen aluetta kiertävään Kuusikaareen.

Asemakaavalla muodostuu liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön, katualuetta sekä yleisen tien aluetta.

Laatija Ramboll Finland Oy, PL 718, Pakkahuoneenaukio 2, 33101 TAMPERE.

Kaavan laadinnasta on vastannut projektipäällikkö FM Minna Lehtonen (YKS 575). Suunnittelutyöhön ovat osallistuneet kaavan vireilletulovaiheessa suunnittelija ins. (AMK) Ida Montell ja ark. yo suunnittelija Mikko Peltonen sekä ark. yo. nuorempi suunnittelija Laura Kömi.

Pyhäjoen kunnassa kaavaprosessia on vireilletulovaiheessa ohjannut kaavoitusvas-
taava Pirkko Tuuttila ja luonnosvaiheesta lähtien kaavoitusarkkitehti Jyrki Määttä.

Tampereella 27.1.2020

Ramboll Finland Oy



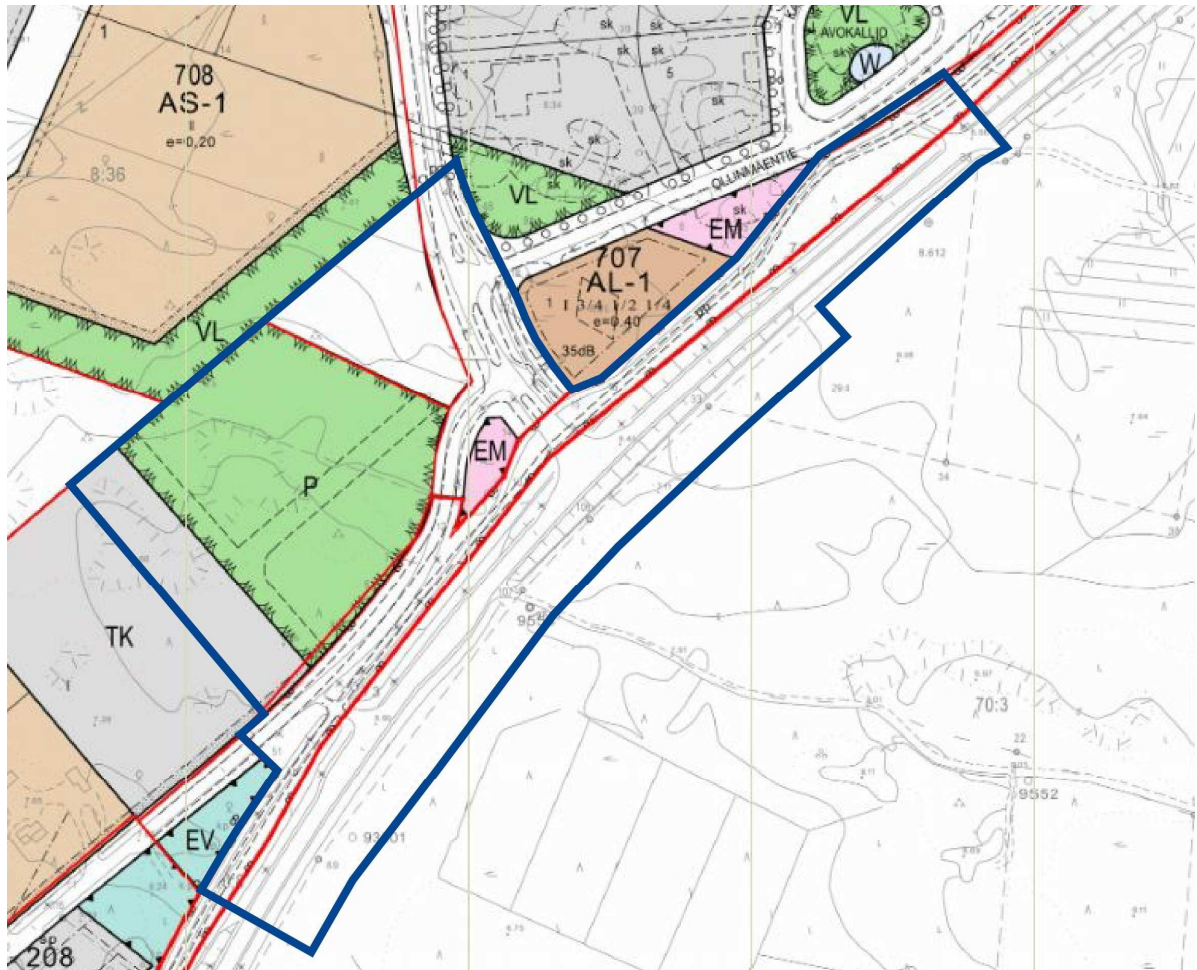
Minna Lehtonen
Kaavan laatija (YKS 575)



Mikko Peltonen
Suunnittelija

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosta ja laajennusta koskeva alue sijaitsee Pyhäjoen kirkonkylän pohjoispuolella Ollinmäen teollisuusalueella. Alueella on käynnissä Ollinmäen teollisuusalueen rakentuminen ja siihen liittyvät liikennejärjestelyt valtatie 8 ja Ollinmäen alueelle johtavan risteysalueen kohdalla.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti tummansinisellä rajattuna ajantasa-asetuskaavakartalla.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Ollinmäen liikekorttelin asemakaavan muutos ja laajennus

Asemakaavan muutos ja laajennus koskee Pyhäjoen kunnan (625) Pohjankylässä (405) tilaa 8:43 ja osaa tiloista 8:36, 21:0, 29:4 ja 70:3 sekä kauttakulku- ja sisääntulotien aluetta.

Asemakaavalla muodostuu liikerakennusten korttelialue, katualuetta ja yleisen tien aluetta. Korttelinumero on 714.

Kaava-alue:	n.6,85 hehtaaria
Korttelialuetta:	2,57 hehtaaria
Rakennusoikeutta:	5000 k-m ²

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavoitus on aloitettu alkuvuodesta 2016 ja se on edennyt seuraavasti:

- Pyhäjoen kunnanhallitus päätti 11.4.2016 (§ 147) käynnistää liikekorttelia koskevan asemakaavan laadinnan Ollinmäen alueelle.
- Hankkeen vireille tulosta kuulutettiin 11.4.2016 MRL:n 63 §:ssä säädetyllä tavalla ja OAS asetettiin nähtäville 19.4.2016 lähtien Pyhäjoen kunnan ilmoitustaululle ja internet-sivuille.
- 26.4.2016 Ollinmäen liikekorttelin asemakaava ja asemakaavan muutos – aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksessa.
 - Neuvottelussa todettiin, että kaava-alue laajennetaan valtatie 8 alueelle, koska asemakaavan mukaisen toiminnan toteutumisella tulee olemaan vaikutuksia liikenteeseen Ollinmäen risteysalueella ja vaikutukset edellyttävät toimenpiteitä liikenne- ja ratkaisuihin.
- 27.4.2016 Ollinmäen liikekorttelin kaava-alueen laajennuksen käsittely valtatie 8 katta-valta osalta Pyhäjoen kunnan kaavoituksen ohjausryhmässä.
- 7.6.2016 Ollinmäen risteysalueen erottaminen omaksi kaavahankkeeksi valtatie 8 liikennejärjestelyjä ja -suunnitelmia koskevan alueen osalta (vt 8 – Kuusikaari); käsittely kaavoituksen ohjausryhmän kokouksessa.
 - Samalla ohjausryhmässä sovittiin kaavan nopeutetusta aikataulusta, jotta liikenteen kanavointisuunnitelma ja sen toteutus saadaan mahdollisesti sisällytettyä käynnissä olevien liikennehankkeiden rahoituspakettiin.
- 20.6.2016 Pyhäjoen kunnanhallituksen päätös kaavamuutoksen vireille tulosta valtatie 8 risteysalueella Ollinmäellä (vt 8 – Kuusikaari) ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta 28.6.2016 alkaen, § 275.
- Kaavan vireilletuloilmoitus on kuulutettu 25.6.2016 Pyhäjoen kunnantalon ilmoitustaululla, internet-sivuilla ja Pyhäjoen Kuulumiset –lehdessä.
- 16.8.2016 Kaavamuutoksen luonnosvaiheen aineiston käsittely kaavoituksen ohjausryhmässä
- 16.8.2016 Yleisötilaisuus Pyhäjoen kunnantalon valtuustosalissa (luonnosvaiheen kuuleminen)
- Ollinmäen alueen liikekorttelin kaavaa varten laaditun kaupallisen selvityksen käsittely kaavoituksen ohjausryhmässä 16.8.2016
- Valtatie 8 risteysalueen kaavaehdotus Pyhäjoen kunnanhallituksessa 22.8.2016, § 317.
- Valtatie 8 risteysalueen ehdotusvaiheen nähtävillä olo 30.8.2016 - 29.9.2016.
- Viranomaistyöneuvottelu Ollinmäen liikekorttelin kaavaa varten laaditusta kaupallisesta selvityksestä Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksessa 5.10.2016.
- 4.4.2017 Ollinmäen ja Matinsaaren alueen liikennesuunnitelmien esittely ohjausryhmän kokouksessa
- 13.9.2018 Ollinmäen liikekorttelin ja VT 8:n kaavahankkeiden yhteistarkastelu liikenne- ja ratkaisujen toimivuuden lähtökohdista kaavoituksen ohjausryhmän kokouksessa
- 17.10.2018 viranomaistyöneuvottelu Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksessa koskien Ollinmäen alueen kaavahankkeita ja liikennesuunnitelmia
- 18.10.2018 Ollinmäen liikekorttelin ja VT 8 risteysalueen kaavojen yhdistämispäätös kaavoituksen ohjausryhmässä
- 19.3.2019 alustavana kaavaluonnoksen ja liikenne- ja ratkaisujen tarkistukset kaavoituksen ohjausryhmän kokouksessa
- Kaavaluonnos Pyhäjoen kunnanhallituksessa 10.6.2019, § 148.
- Luonnosvaiheen nähtävillä olo 17.6 – 16.8.2019.
- 20.9.2019 kaavan luonnosvaiheen jälkeinen työneuvottelu (tilannekatsaus) Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksessa.
- Kaavaehdotus Pyhäjoen kunnanhallituksessa 11.11.2019, § 319.
- Ehdotusvaiheen nähtävillä olo 18.11.2019 - 3.1.2020.
- Kaavan ehdotusvaiheen palautteen käsittely ja kaavan viimeistely Pyhäjoen kunnanhallituksessa 27.1.2020, § 25.
- Hyväksymiskäsittely Pyhäjoen kunnanvaltuustossa 19.2.2020, § xx.

2.2 Asemakaava

Ollinmäen liikekorttelin asemakaava ja asemakaavan muutos Ollinmäen alueella tarkentaa osaltaan Pyhäjoen kunnan maakäyttöstrategian ja maankäytön toteuttamisohjelman 2025 maankäyttöisiä linjauksia.

Pyhäjoen kunnanvaltuusto on hyväksynyt Pyhäjoen keskustan osayleiskaavan 2025 kokouksessaan 27.8.2014 (§ 58) sekä Ollinmäen teollisuusalueen osayleiskaavan 2025 kokouksessaan 27.11.2013 (§ 129). Osayleiskaavat toimivat alueen asemakaavoituksen sekä muun rakentamisen ja suunnittelun pohjana. Asemakaavalla on tarkoitus tiivistää Pyhäjoen kirkonkylän liike- ja asuntorakentamista ympäristöön sopeutuvan täydennysrakentamisen periaatteita noudattaen.

Ollinmäelle laadittavan asemakaavan muutoksen ja laajennuksen keskeisenä tavoitteena on osoittaa aluevarauksia kaupallisen liiketoiminnan käyttöön Ollinmäellä. Suunnittelun kohteena oleva alue sijaitsee sekä Pyhäjoen kirkonkylään että Parhalahteen ja Hanhikivenniemeen nähden keskeisellä alueella, jolle on hyvät kulkuyhteydet valtatieltä 8 sekä kirkonkylän suunnasta myös Lahnaojantien kautta. Jalankululle ja pyöräilylle on varattu kattavat väyläyhteydet. Valtatielle 8 Pyhäjoen Ollinmäen eteläisen Kuusikaaren liittymän kohdalle on suunnitteilla etelästä tulevalle liikenteelle vasemmalle kääntymiskaistoin varustettu saarekkeellinen liittymä ja pohjoisen suunnasta tuleville pääsuunnan erotettu oikealle kääntymiskaista sekä niihin liittyvät välttämättömät muutokset väylien nykyrakenteille. Liittymään on suunniteltu valtatielle pysäkit. Suunnitteluhankkeen ensisijaisena tavoitteena on ajoneuvoliikenteen turvallisuuden ja sujuvuuden sekä jalankulun ja pyöräilyn turvallisuuden parantaminen. Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa risteysaluetta koskevat liikennejärjestelyt. Suunnitelmaa on tarkennettu keväällä 2017 vt8 risteysaluetta koskeneen kaavamuutoksen ehdotusvaiheen nähtävillä olon jälkeen ja uudelleen keväällä 2019, kun alueen kaksi asemakaavahanketta oli päätetty yhdistää yhdeksi kaavaksi. Viimeisin tarkistus suunnitelmaan on tehty kaavan ehdotusvaiheessa syksyllä 2019.

Ollinmäen alue on kaavoitettu suurelta osin teollisuusalueeksi, jonne sijoittuu myös tilapäiseen majoittumiseen tarkoitettuja asuntolarakennuksia Fennovoiman ydinvoimalaitoksen rakentajia varten. Asemakaavan laadinnassa huomioidaan, että liikekorttelialuetta suunnitellaan lähiympäristönsä toimintoihin sopeutuvana kokonaisuutena, jonka suunnittelussa ja toteutuksessa otetaan huomioon myös energiatehokkuusnäkökulmat sekä kestävä kehityksen periaatteet.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella on tarkoitus saattaa lainvoimaiseksi alkuvuodesta 2020, minkä jälkeen alueen rakentuminen on mahdollista.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelun kohteena oleva alue sijaitsee Pyhäjoen Ollinmäen teollisuusalueen eteläosassa. Ollinmäen yrityskylän rakentuminen on käynnistynyt 2010-luvulla Hanhikivenniemelle toteutettavan Fennovoiman ydinvoimalahankkeen myötä. Asemakaavoitettava alue on rakentumatonta metsämaata sisältäen reilun 400 metriä pitkän osuuden valtatieltä 8 ja lyhyen osuuden Pyhäjoen kirkonkylälle johtavaa Lahnaojantietä. Alueen pohjoispuolelle on varattu alue, jolle on mahdollista toteuttaa tilapäiseen asumiseen tarkoitettuja rakennuksia Hanhikivien ydinvoimalaitoksen rakennusaikaiseen tarpeeseen.

Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 6,85 hehtaaria.



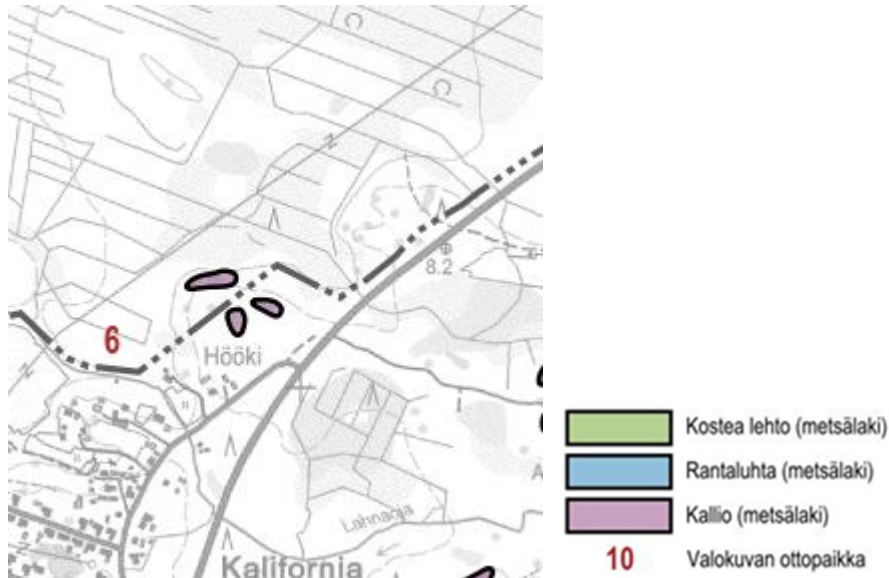
Kuva 2. Ilmakuva suunnittelualueesta ja lähiympäristöstä. Kaava-alueen likimääräinen rajaus on osoitettu punaisella viivalla. (Lähde: Maanmittauslaitos)

3.1.2 Luonnonympäristö

Luonnonolot ja luonnon monimuotoisuus

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).

Asemakaavoitettavan alueen pohjoisosa on puustoltaan mäntyvaltaista kallioaluetta. Kalliopaljastumia on myös alueen eteläosassa, missä puusto on tiheämpää ja mukana on myös kuusia ja jonkin verran lehtipuita.



Kuva 3. Ote Pyhäjoen keskustan osayleiskaavan luontoselvityksen liitekartasta 1. Luonnon kannalta huomioitavat kohteet. (Lähde: Pyhäjoen keskustan osayleiskaavan luontoselvitys, Pöyry Finland Oy 2012)

Maisema

Pyhäjoki kuuluu maisemamaakuntajaossa Pohjois-Pohjanmaan jokiseutuun ja rannikkoalueeseen. Maisema-alueen yleinen korkokuva on viimeisen jääkauden muovaamaa ja melko tasaista, minkä seurauksena maankohoaminen on edelleen maisemaa muuttava tekijä. Maankohoamisen arvioidaan olevan Pyhäjoen seudulla noin 80 cm sadassa vuodessa. Seudun kulttuurimaisemat keskittyvät jokivarsemiin.

Asemakaavoitettava alue sijoittuu Pyhäjoen ja Parhalahden väliselle laakealle vedenjakajaselänteelle. Alueella ja sen lähiympäristössä on soistunutta kangasmetsikköä, jota on huomattavassa määrin harvennettu Ollinmäelle sijoittuvien teollisuusyritysten korttelialueilta. Valtatie 8 muodostaa Ollinmäen alueelle merkittävän maisemaa rajaavan elementin.



Kuva 4. Näkymä suunnittelualueen läheisyydestä Kuusikaaren ja Lahnaojantien risteysalueelta kohti valtatieltä 8 (Kuva: Ramboll Finland Oy 2017).

Vesistöt ja vesitalous

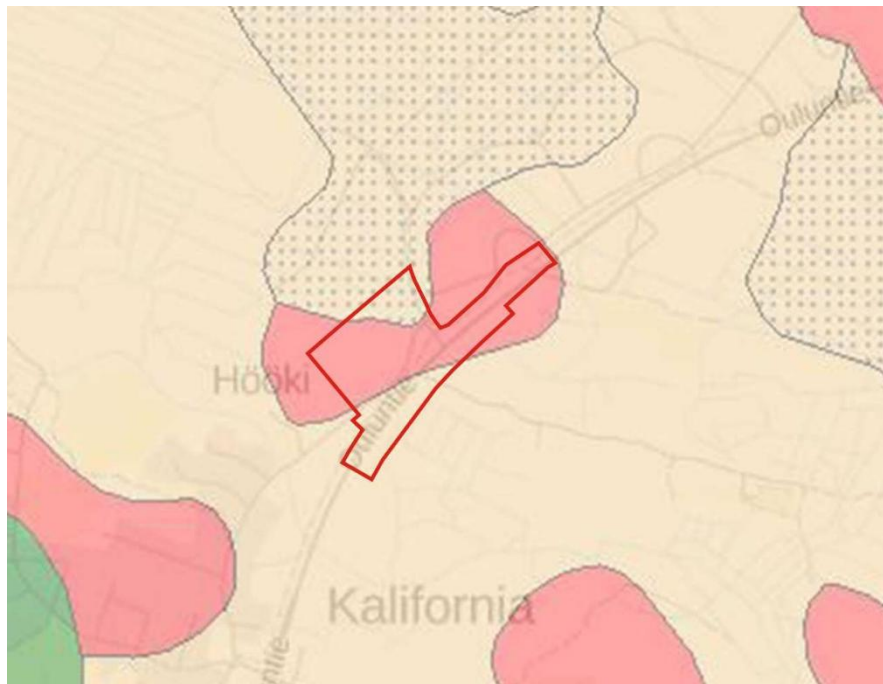
Ollinmäen alue on pinnanmuodoiltaan tasaista ja alavaa maastoa, joka muodostaa vedenjakajaselänteen Pyhäjoen kirkonkylän ja Parhalahden kylän väliselle alueelle. Alue on paikoitellen melko soistunutta ja sitä on ojitettu voimakkaasti. Alueella ei kuitenkaan ole merkittäviä pintavesistöjä tai ojauomia. Nykyiselle rantaviivalle alueelta on matkaa noin 2-3 kilometriä.

Pohjavedet

Alueella ei ole vesitalouden kannalta merkittäviä pohjavesiesiintymiä.

Maaperä

Suunnittelualueen pohjois- ja eteläosien maaperä on sekalajitteista maalajia. Pohjoisosassa on lisäksi soistumaa. Vaakasuunnassa alueen keskiosan halki kulkee kalliomaan alue. Suunnittelualue on maaperältään hyvin rakentamiseen soveltuvaa.



MERKINTÖJEN SELITE

	Selvitysalueen rajaus
	Soistuma (Tvs, <0,3)
	Ohut turvekerros (Tvo, 0,3-0,6 m)
	Kalliopaljastuma (KaPa)
	Kalliomaan, maanpeite enintään 1m (yleensä moreenia) (Ka)
	Rakka (RaKa)
	Kiviä (Ki)
	Sekalajitteinen maalaji, pääajitetta ei selvitetty (SY)
	Karkearakeinen maalaji, pääajitetta ei selvitetty (KY)
	Hienojakoinen maalaji, pääajitetta ei selvitetty (HY)
	Liejuinen hienorakeinen maalaji, humuspitoisuus 2-6 %
	Savi (Sa)
	Lieju, humuspitoisuus yli 6 % (Lj)
	Paksu turvekerros, yleensä yli 0,6 m (Tvp)
	Täytemää (Ta)
	Kartoittamaton (0)
	Vesi (Ve)

Kuva 5. Ote maaperäkartasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu punaisella. (Lähde: GTK 2013).

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Taajamakuva

Ollinmäen liikenteellisesti keskeisellä sijainnilla valtatie 8 varrella on merkittävä vaikutus Pyhäjoen alueen taajamakuvaan. Ollinmäelle on rakentumassa laaja nykyaikainen yrityskylä, jossa sijaitsee liike-, toimisto- ja teollisuustoimintoja. Alueelle sijoittuu myös tilapäiseen asumiseen tarkoitettuja asuinalueita Hanhikiven ydinvoimalaitoksen rakentamisen aikaista tarvetta varten. Tämä on huomioitu alueelle aiemmin vuonna 2014 Pyhäjoen kunnanvaltuustossa hyväksytyssä asemakaavassa. Asemakaavojen toteutuksen ohjaamisen tueksi alueelle on laadittu myös ympäristö- ja rakentamistapaohjeistus.



Kuva 6. Viistokuva Ollinmäen alueelle keväällä 2018 (Kuva: Ramboll Finland Oy, 2018)

Maiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät arvot

Asemakaavan muutosalueella tai sen vaikutuspiirissä ei ole valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita eikä maakunnallisesti merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön kohteita.

Muinaisjäänökset

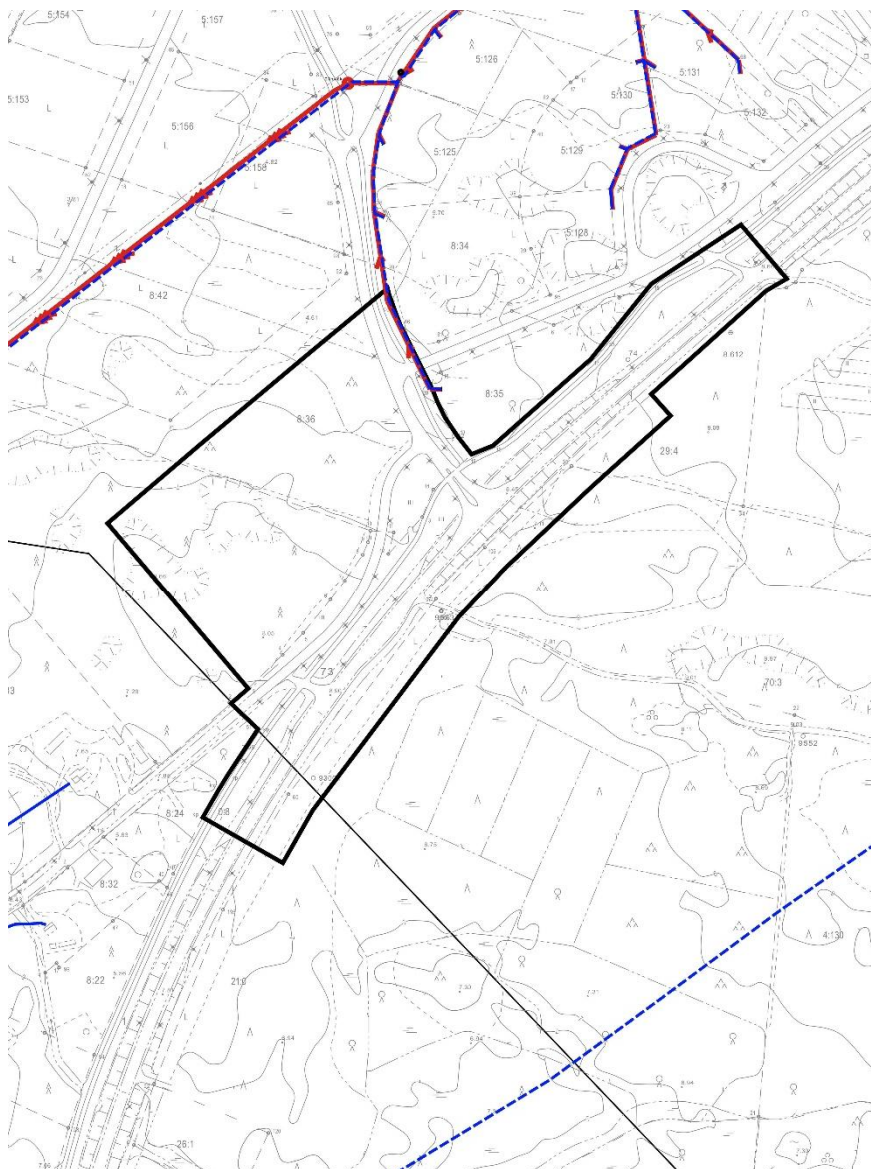
Ollinmäen liikekorttelin suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei ole muinaisjäänöksiä (Muinajäänösrekisteri, Pyhäjoki – Keskustan osayleiskaava 2025, Muinajäänösinventointi 2014, Mikroliitti).

Väestö ja asuminen

Kaavoitettava alue sijoittuu Pyhäjoen kirkonkylän pohjoispuolelle. Yli puolet Pyhäjoen väestöstä asuu keskustaajaman alueella, johon kuuluu Pohjankylän ja Etelänkylän alueet. Ollinmäki kuuluu Pohjankylän alueelle. Kaavoitettavalla alueella ei ole asutusta.

Infrastruktuuri

Yhdyskuntatekniikan kannalta liikekorttelin alue on liitettävissä olemassa oleviin Ollinmäen alueen verkostoihin.

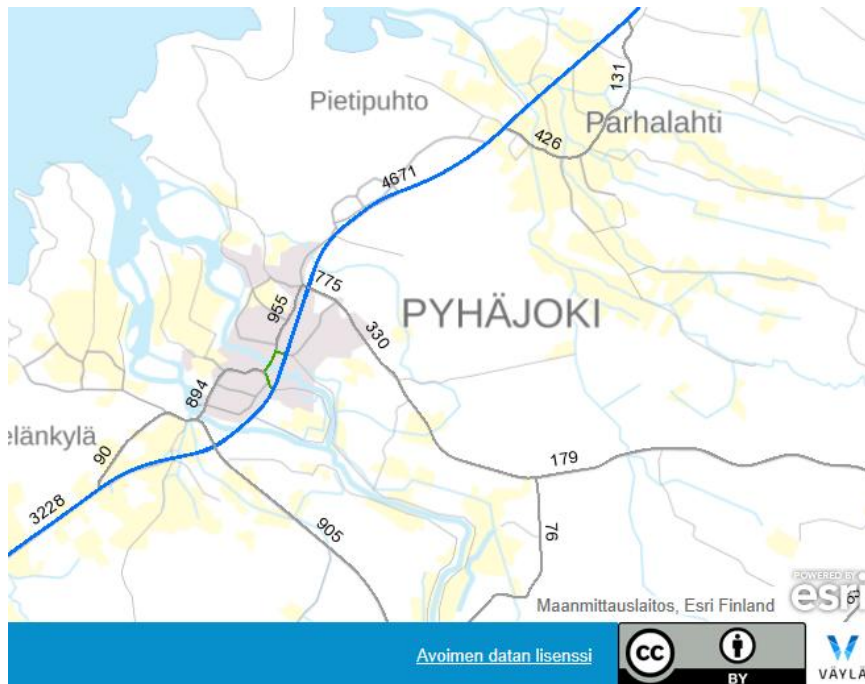


Kuva 7. Ote johtokartasta. Punaisella on osoitettu jäte-, sinisellä vesijohto- ja mustalla kaukolämpöverkosto. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu punaisella. (Lähde: Pyhäjoen kunta 2017).

Liikenne

Valtatie 8 kulkee Ollinmäen ja suunnittelualueen länsipuolitse pohjois-eteläsuuntaisesti. Valtatie poikittaisyhteyksineen on osa valtakunnallista yhteysverkkoa, jonka tieverkko muodostaa rungon kuorma-autokuljetuksille, erikoiskuljetuksille, työmatkaliikenteelle, asiointiliikenteelle ja matkailuliikenteelle. Valtatie 8 kuuluu myös Euroopan valtioita yhdistävään kansainväliseen E-tieverkkoon. Valtatien 8 keskimääräiset vuorokausiliikennemäärät (KVL) ovat kansallista keskitasoa. Pyhäjoen ja Ollinmäen alueen kohdalla liikennemäärä vuorokaudessa on suunnilleen 4600-4700 ajoneuvoa vuorokaudessa, josta raskaan liikenteen osuus on noin 600 (KVRas). Liikennemäärien on arvioitu kasvavan noin 4000 ajoneuvolla / vuorokausi Hankikiven ydinvoimalan rakentamisaikana.

Suunnittelualueella valtatie on kaksiajoratainen.



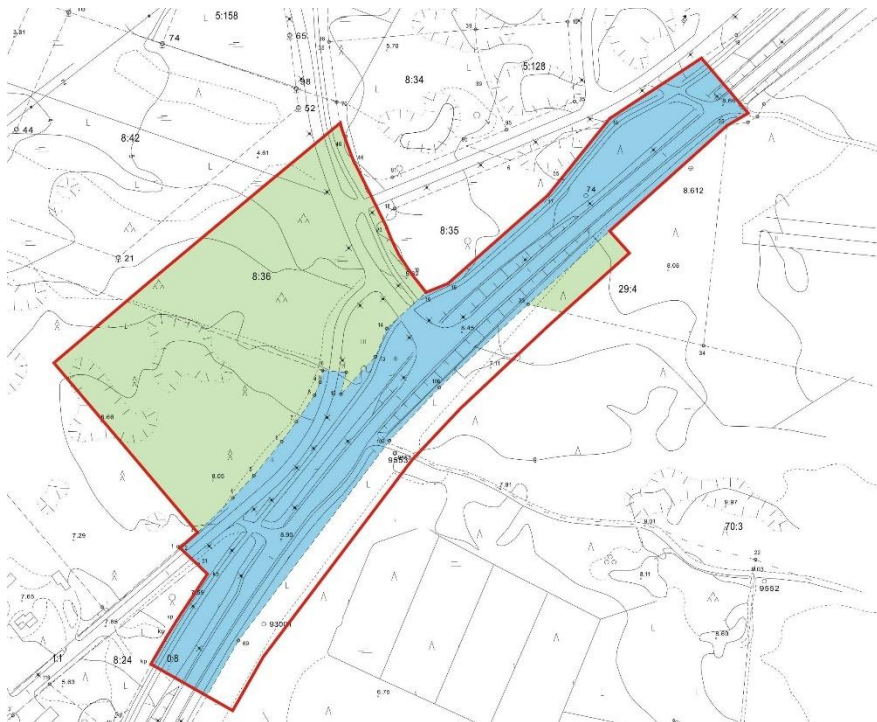
Kuva 8. Liikennemäärät kaava-alueella ja sen lähiympäristössä (Lähde: väylävirasto, 2019)

3.1.4 Ympäristöhäiriötekijät

Asemakaavoitettavalle alueelle tai sen lähiympäristöön ei sijoitu toimintoja, joista voi aiheutua häiriöitä ympäristöön. Valtatieltä 8 voi ajoittain aiheutua liikenteen melua Ollinmäen alueelle.

3.1.5 Maanomistus

Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 6,85 hehtaaria. Alueen maanomistus jakautuu Pyhäjoen kunnan, valtion ja yksityisten kesken.



Kuva 9. Maanomistus kaava-alueella. Kunnan omistuksessa olevat maa-alueet on osoitettu vihreällä, valtion maanomistus sinisellä ja yksityisten omistuksessa olevat alueet valkoisella (Lähde: Pyhäjoen kunta 2019.)

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat oleellinen osa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää.

Valtioneuvoston päätös uudistetuista tavoitteista on tullut voimaan 1.4.2018.

Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on jaettu seuraaviin asiakokonaisuuksiin:

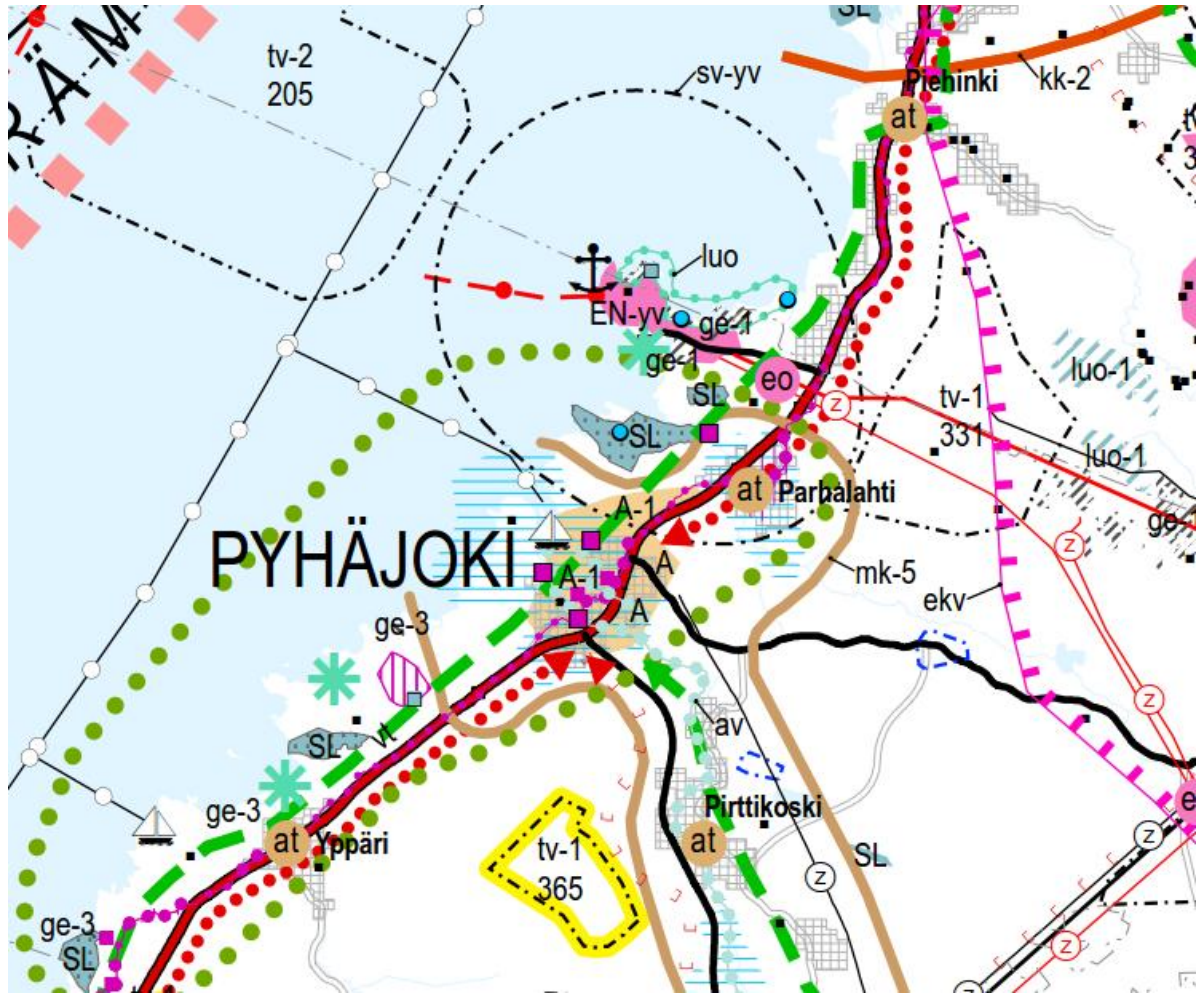
- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Lisätietoja valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista saa ympäristöministeriön www.sivuilla (www.ymparisto.fi)

3.2.2 Maakuntakaava

Pyhäjoen kunta kuuluu Pohjois-Pohjanmaan ja kunnan alueella on voimassa seuraavat maakuntakaavat:

- Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava, jonka ympäristöministeriö on vahvistanut 17.2.2005 ja joka sai lainvoiman 25.8.2006 korkeimman hallinto-oikeuden päätöksen jälkeen.
- Hanhikiven ydinvoimamaakuntakaava, jonka ympäristöministeriö on vahvistanut 26.8.2010. Valitukset on hylätty 21.9.2011 KHO:ssa.
- Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan 1.vaihekaava (teemoina soiden käyttö ja luonnonympäristö, tuulivoima-alueet, kaupan palveluverkko ja aluerakenne, liikennejärjestelmät ja muiden kaavamerkintöjen päivitykset) on vahvistettu ympäristöministeriössä 23.11.2015.
- Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.12.2016 ja siinä käsitellään koko maakunnan alueiden käyttöä seuraavien teemojen osalta: kulttuuriympäristö, maaseudun asutusrakenne, virkistys- ja matkailu, seudulliset jätteenkäsittelyalueet ja seudulliset ampumarata-alueet. Maakuntavaltuuston päätöksestä ei jätetty valituksia hallinto-oikeuteen, joten 2. vaihemaakuntakaava on lainvoimainen.
- Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018. Kaavassa käsitellään maakunnan alueidenkäyttöä seuraavien teemojen osalta: pohjavesi- ja kiviainesalueet, mineraalipotentiali- ja kaivosalueet, Oulun seudun liikenne ja maankäyttö, tuulivoima-alueiden tarkistukset, Vaalan ja Himangan kaavamerkintöjen tarkistukset ja muut maakuntakaavamerkintöjen päivitykset. Kaavasta on valitettu, mutta maakuntahallitus on 5.11.2018 määrännyt 3. vaihemaakuntakaavan tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n nojalla.



Kuva 10. Maakuntakaavojen yhdistelmäkartta 5.11.2018, jossa on esitetty lainvoimaisten Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan (2006), Hanhikiven ydinvoimamaakuntakaavan (2010) sekä Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaavan (2015), Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaavan (2016) ja Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavan (2018) merkinnät.

Pyhäjoen kirkonkylän alue on osoitettu maakuntakaavoissa taajamatoimintojen alueeksi (A). Valtatien 8 merenpuoleinen alue osoitettu merkinnällä A-1, jossa lisämerkintä osoittaa, että alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja käytössä tulee ottaa huomioon maankohoamisrannikon erityispiirteet. Pyhäjokivarsi ja kunnan rannikkoalueet kuuluvat 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 kautta kulkeva Vanhatien alue on merkitty kaavaan tietyiltä osin valtakunnallisesti arvokkaana rakennettuna kulttuuriympäristönä tai maakunnallisesti arvokkaana rakennettuna kulttuuriympäristönä. Vanhatien linjaus taajaman kohdalla on merkitty kulttuurihistoriallisesti tai maisemallisesti merkittäväksi tieksi tai reitiksi. Pyhäjoen suu on arvioitu maakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi. Pyhäjoen uomat on osoitettu arvokkaaksi vesistöksi (av). Rannikon myötäinen kevyen liikenteen yhteystarve on esitetty punaisella palloviivalla. Hanhikivenniemi on osoitettu energiahuollon alueeksi, jonne voidaan sijoittaa ydinvoimalaitos. Ydinvoimalaitoksen vaatima suojavyöhyke on esitetty kartalla sv-yv –merkinnällä. Uudet pääsähkijohdot Hanhikivenniemelle on esitetty punaisilla Z-viivamerkinnöillä.

3.2.3 Yleiskaava

Kaava-alue Ollinmäellä sijoittuu kahden eri osayleiskaavan vaikutusalueelle. Kaava-alueen koillisosa kuuluu Pyhäjoen kunnanvaltuuston 27.11.2013 (§ 129) hyväksymään Ollinmäen teollisuusalueen osayleiskaavaan 2025. Kaava on saanut MRA:n 93 §:n mukaisen lainvoiman 14.1.2014. Valtatiealueen etelä- ja länsipuolella on puolestaan voimassa Pyhäjoen keskustan osayleiskaava 2025, jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt kokouksessaan 27.8.2014 (§ 58) ja se on tullut voimaan MRA:n § 93 mukaisella kuulutuksella 8.10.2014. Keskustan osayleiskaavassa 2025 valtatien

itäpuoli on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaisena alueena (M). Valtatien länsipuolella ja suunnittelualan eteläosassa on teollisuusalueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY), osoitettua aluetta sekä kaupallisten palvelujen aluetta, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM), osoitettua aluetta. Osayleiskaavan mukaisesti Ollinmäen teollisuusalueen läheisyyteen voidaan rakentaa vähittäiskaupan yksikköjä, joiden yhteenlaskettu pinta-ala on enintään 2000 k-m² sekä tilaa vievän vähittäiskaupan suuryksikköjä. Lisäksi suunnittelualan lounaisosaan päättyy Pohjanmaan rantatien (rky-1) historiallinen tielinjaus, joka tulee säilyttää havaittavissa ja paikoillaan.

Ollinmäen teollisuusalueen osayleiskaavassa suunnittelualan pohjoisosa on osoitettu palvelujen ja hallinnon alueeksi (P) sekä suojaviheralueeksi (EV).



Kuva 11. Kuvassa asemakaavan likimääräinen sijainti yleiskaavayhdistelmässä. Alueella on voimassa Pyhäjoen keskustan osayleiskaava 2025 ja Ollinmäen teollisuusalueen osayleiskaava 2025. Kaavarajaus on osoitettu tummansinisellä viivalla.

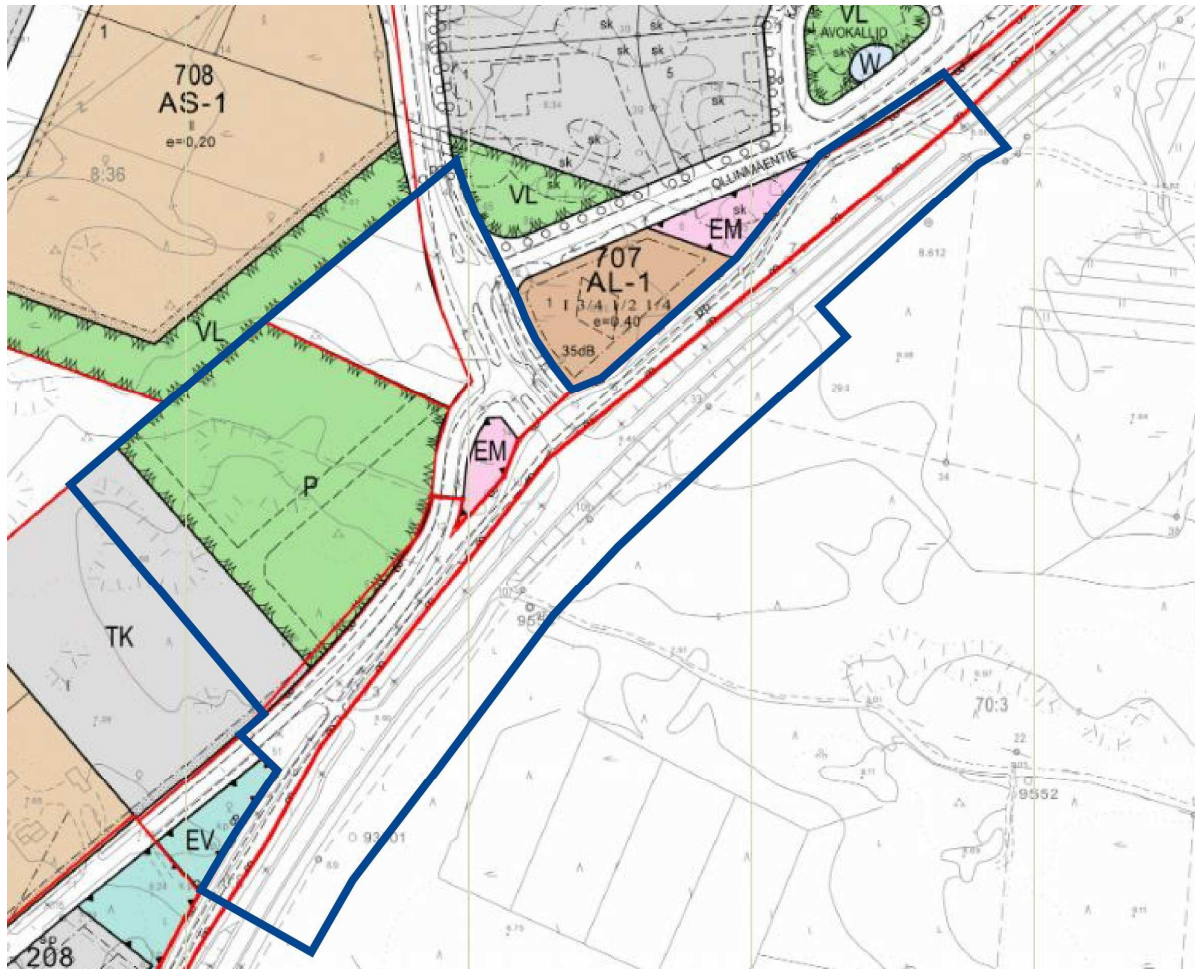
Alue sijoittuu Pyhäjoen kunnan tulevaa yhdyskuntarakenteen kehitystä ajatellen keskeiselle alueelle, sillä Ollinmäen alueelle on tarkoitus sijoittaa tilapäisen asumisen tarpeisiin alustavan arvioon mukaan noin 3000 asuinpaikkaa. Lisäksi Hanhikivenniemelle ydinvoimalan yhteyteen rakennettavaan majoituskylään sijoittuu voimalan rakentamisaikana ja myös huoltoseisokkien aikana noin tuhat henkilöä.

3.2.4 Asemakaava

Ollinmäen liikekorttelin asemakaavan muutos ja laajennus koskee voimassa olevien asemakaavojen osalta TK-, P- ja EM-aluevarauksia sekä katu- ja tiealuetta. Valtatieltä 8 erkaantuvan Kuusi-kaaren länsipuolelle jää alue, jolla ei ole lainkaan voimassa olevaa asemakaavaa.

Valtatien 8 alueella on voimassa Kirkonseudun Lahnaojan ja Ollinmäen alueiden asemakaan muutos, jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt 15.11.2006, § 46. Alueen pohjoispuolella on voimassa

Kirkonseudun asemakaava ja asemakaavan muutos Ollinmäen alueelle, jonka Pyhäjoen kunnanvaltuusto on hyväksynyt 17.12.2014 (§ 90). Kuusikaarten itäpuolisella alueella on voimassa Kirkonseudun rakennuskaava, jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt 29.6.1999 (§ 22).



Kuva 12. Ote Pyhäjoen ajantasa-asetuksesta. Kaavarajaus on esitetty sinisellä viivalla.

3.2.5 Rakennusjärjestys

Alueella 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 Vihannin kuntien kanssa. Vihannin kunta on ollut vuoden 2013 alusta osa Raahen kaupunkia.

3.2.6 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Alue on merkitty valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

3.2.7 Pohjakartta

Suunnittelualueen pohjakartta on päivitetty ja hyväksytty 8.12.2015 vastaamaan asemakaavan pohjakartalle asetettuja vaatimuksia.

3.2.8 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

- Maankäyttöstrategia 2011–2025 (Airix Ympäristö Oy 2010), päivitys tehty Pyhäjoen kunnanhallituksessa 11.4.2011, § 92).
 - Uusin päivitys (tavoitevuosi 2035) on hyväksytty Pyhäjoen kunnanvaltuustossa 31.1.2018, § 4.
- Maankäytön toteuttamisohjelma 2011–2025 (Airix Ympäristö Oy 2010), päivitys tehty Pyhäjoen kunnanhallituksessa 11.4.2011, § 92)

- o Uusin päivitys (tavoitevuosi 2035) on hyväksytty Pyhäjoen kunnanvaltuustossa 31.1.2018, § 4.
- Pyhäjoen keskustan osayleiskaava 2025 / Taustaselvitykset (Maisemaselvitys 6.5.2013, Luontoselvitys 12.10.2012, Liikenteen tavoiteverkkosuunnitelma, 23.6.2014, Muinaisjään-
nösinventointi 2014)
- Kaupallisten vaikutusten arviointi - Ollinmäen liikekorttelin asemakaava ja asemakaavan
muutos, Pyhäjoen kunta / Ramboll Finland Oy 25.8.2016
- VT8:n liittymäjärjestelyt Pyhäjoen keskustan pääliittymän kohdalla tiesuunnitelmat
- VT8:n ja Hanhikiventien kanavoidun liittymän tiesuunnitelmat
- VT8:n kevyen liikenteen väylä välillä Parhalahti-Hurnasperä tiesuunnitelmat
- VT8:n Pyhäjoen etelähaaran vesistö sillan kunnostamisen suunnitelmat
- VT8:n Pyhäjoen pohjoishaaran vesistö sillan kunnostamisen suunnitelmat
- VT8:n rinnakkaisen kevyen liikenteen väylän leventäminen autoliikenteelle Yppärissä, tie-
suunnitelmat
- VT8:n kevyen liikenteen väylä välille Etelänkyläntie 18138 – Hiihtomajantien liittymä, tie-
suunnitelmat
- Ollinmäen alueen hulevesien hallintasuunnitelma (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 30.8.2016)
- Ollinmäen alueen ympäristösuunnitelma (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 16.9.2016)
- Ollinmäki – Ympäristö- ja rakentamistapaohjeistus (Ramboll Finland Oy, 2016 – hyväksytty
kunnanvaltuustossa 26.9.2016, § 358)

VT8:n hyväksytyjen toimenpiteiden listalla on myös Ollinmäen teollisuusalueen eteläisen liittymän väistötie ja muut alueelle keväällä 2017 laaditut liikenteelliset tarkastelut ja aluevaraus suunnitelmat. Suunnitelmaa on tarkistettu asemakaavamuutoksen ja laajennuksen laatimisen yhteydessä keväällä 2019 ja kaavan ehdotusvaiheessa syksyllä 2019.

Kaupallisten vaikutusten arviointi asemakaavan tausta-aineistoksi on laadittu vuonna 2016. Selvityksessä on kuvattu Pyhäjoen kaupallinen toimintaympäristö, kaupan kysyntä- ja tarjontatekijöiden muutokset ja palvelujen saavutettavuus sekä arvioitu ostovoimassa ja vähittäiskaupan tilantarpeessa tapahtuvat muutokset. Vaikutusten arvioinnissa on keskitytty päivittäistavarakauppaan ja arvioinnin kohteena ovat olleet hankkeen vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, kaupan toimintaedellytyksiin ja palvelujen saavutettavuuteen. Vaikutuksia selvityksessä on tarkasteltu Pyhäjoen kuntaa koskien sekä laajemmin myös seudullisella tasolla.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUVAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelutehtävän määrittely ja tavoitteet

Ollinmäen alueelle on rakentumassa laaja teollisuusalue, jonne sijoittuu myös kaupallisia palveluja sekä tilapäiseen asumiseen osoitettuja asuinkortteleita Hanhikivenniemen ydinvoimalan rakentamisen aikaista käyttöä varten. Pyhäjoen keskustan osayleiskaavaan 2025 on osoitettu kaupallisten palvelujen alue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksilön (KM). Kyseiseltä alueelta on kunnan omistuksessa noin 2,8 hehtaarin kokoinen maa-alue, jolle kunta on tehnyt päätöksen asemakaavan laadinnasta. Kunta on käynyt myös neuvotteluja kaupallisten toimijoiden kanssa, joilla on kiinnostusta sijoittua alueelle. Kunnan tavoitteena on mahdollistaa kaavoituksella vähintään 5000 m² kokuokan päivittäistavarakaupan sijoittaminen alueelle.

Kaavan laadintaan on sisällytetty myös kaava-alue ja sen lähiympäristön toimintoja edellyttävät liikennetarkastelut, minkä johdosta suunnittelualuetta laajennettiin vireille tulon jälkeen ja siihen sisällytettiin myös valtatie 8 ja Kuusikaaren risteysjärjestelyt.

Liikennemäärät alueella tulevat lisääntymään ja siitä johtuen Pyhäjoella käynnistettiin valtatie 8 perusrakennushankkeet vuonna 2016. Käynnissä olevien kaavahankkeiden yhteydessä on tehty jo alustavia liikenteellisiä tarkasteluja, joista johtopäätöksenä on todettu liikenteen kanavointijärjestelmän tarpeellisuus liikenneturvallisuuden kannalta tärkeänä hankkeena Ollinmäen eteläisen risteysalueen (VT8 – Kuusikaari) kohdalla. Kanavoinnin toteuttaminen edellyttää asemakaavan muutosta myös liikennealueella. Myöhemmin liikennetarkasteluihin on lisätty mukaan arviot Ollinmäen kautta Matinsaareen vievän katuyhteyden vaikutuksista alueen liikennemääriin.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan laadinta Ollinmäen liikekorttelin alueelle käynnistyi Pyhäjoen kunnan johtoryhmän päätöksellä, kun kunta sai vahvistettua maakaupat Ollinmäen alueelta alkuvuodesta 2016. Asemakaavan laadinta käynnistyi 11.4.2016 (§ 147) vireilletulokuulutuksella.

Valtatien 8 risteysalueelle kohdistuvan asemakaavamuutoksen laadinta käynnistettiin Pyhäjoen kunnanhallituksen päätöksellä 20.6.2016 (§ 275). Kaava eteni vuoden 2016 aikana viimeistelyvaiheeseen saakka.

Kaavoituksen ohjausryhmä teki päätöksen kaavojen yhdistämisestä 18.10.2018.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 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 asemakaavan osallisiksi on alustavasti katsottu seuraavat tahot:

Osalliset	Osallistuminen
Maanomistajat: <ul style="list-style-type: none">- kaava-alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajat	<ul style="list-style-type: none">- Kommentit tavoitteista ja valmisteluaineistosta sekä alustavasta luonnoksesta valmisteluvaiheessa.- Mielipiteet kaavaluonnoksesta ja muistutukset kaavaehdotuksesta nähtävillä olon aikana sekä esittelytilaisuuksissa.
Ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa: <ul style="list-style-type: none">- kaavan vaikutusalueen asukkaat, tonttien vuokralaiset- yritykset ja niiden työntekijät- laitokset ja niiden käyttäjät ja työntekijät- vesialueiden omistajat ja käyttäjät	<ul style="list-style-type: none">- Kommentit tavoitteista ja valmisteluaineistosta sekä alustavasta luonnoksesta valmisteluvaiheessa.- Mielipiteet kaavaluonnoksesta ja muistutukset kaavaehdotuksesta nähtävillä olon aikana sekä esittelytilaisuuksissa.
Viranomaiset: <ul style="list-style-type: none">- Pyhäjoen kunnan rakennusvalvonta ja ympäristönsuojeluviranomaiset- naapurikunnat- Pohjois-Pohjanmaan elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskus (ELY)- Pohjois-Pohjanmaan liitto- Pohjois-Pohjanmaan museo- Väylävirasto- Traficom- Säteilyturvakeskus (STUK)- Raahen seudun kehittämiskeskus- Jokilaaksojen pelastuslaitos- Pyhäjokisuun Vesi Oy- Elenia Verkko Oy- Vestia Oy	<ul style="list-style-type: none">- Kommentit tavoitteista ja valmisteluaineistosta sekä alustavasta luonnoksesta.- MRL:n mukaiset viranomaisneuvottelut valmistelu- ja ehdotusvaiheessa.- Lausunnot kaavan luonnos- ja ehdotusvaiheessa.- Muu viranomaisyhteistyö koko kaavaprosessin ajan.
Yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään: <ul style="list-style-type: none">- elinkeinoelämän yhdistykset- kylätoimikunnat- museo- ja kotiseutuyhdistykset ym. paikalliset yhdistykset,- luonnonsuojeluyhdistykset	<ul style="list-style-type: none">- Tarvittaessa neuvottelut eturyhmien kanssa- Kommentit tavoitteista ja valmisteluaineistosta sekä alustavasta luonnoksesta valmisteluvaiheessa.- Mielipiteet kaavaluonnoksesta ja muistutukset kaavaehdotuksesta nähtävillä olon aikana sekä esittelytilaisuuksissa.

Kaavahankkeen osallisiksi voi lisäksi ilmoittautua sellainen, jonka katsotaan täyttävän MRL 62 §:n osallisen määritelmän. Sen mukaan osallisiksi katsotaan alueen maanomistajat ja ne "...joiden asuamiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään."

4.3.2 Vireilletulo

Pyhäjoen kunnanhallitus päätti 11.4.2016 (§ 147) käynnistää Ollinmäen liikekorttelin asemakaavan ja asemakaavan muutoksen. Hankkeen vireille tulosta kuulutettiin 19.4.2016 MRL:n 63 §:ssä säädetyllä tavalla OAS:n nähtävillä asettamisen yhteydessä.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavoituksen vaiheista, sisällöstä, yleisötilaisuuksista, luonnosten ja ehdotusten nähtävillä olosta sekä mahdollisuuksista mielipiteen esittämiseen tiedotetaan seuraavilla tavoilla:

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

Viralliset kuulutukset julkaistaan kunnan ilmoitustauluilla sekä Pyhäjoen kunnan virallisessa kuulumuslehdessä Pyhäjoen Kuulumiset.

Ajantasainen OAS, jota on päivitetty aina kaavaehdotuksen nähtävällepanoon asti, on ollut nähtävillä Pyhäjoen kunnassa ja kunnan kotisivuilla (www.pyhajoki.fi). Suunnittelutyötä ohjaa Pyhäjoen kunnan asettama ohjausryhmä. Välivaiheen päätökset kaavasta tekee Pyhäjoen kunnanhallitus.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Ollinmäen liikekorttelin asemakaavoituksesta järjestettiin 26.4.2016 Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksessa aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu niiden viranomaisten kanssa, joiden toimialaa asia koskee. Syksyllä 5.10.2016 järjestettiin viranomaistyöneuvottelu, jossa käsiteltiin kaavaa varten laadittua kaupallisten vaikutusten arviointiselvitystä. Liikennesuunnitelmiin liittyen Ollinmäen alueen kaavahankkeista on käsitelty myös 17.10.2018 pidetyssä viranomaistyöneuvottelussa. Lisäksi kaavan suunnittelutilanteesta on keskusteltu lyhyesti 20.9.2019 pidetyn Pyhäjoen kunnan kaavojen tilannekatsauksen yhteydessä.

4.3.5 Luonnos- ja ehdotusvaiheen kuuleminen / Valtatien 8 risteysalueen asemakaavan muutos, Ollinmäki

Valtatien 8 Ollinmäen risteysalueen asemakaavamuutoksen luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin avoimena yleisötilaisuutena 16.8.2016 Pyhäjoen kunnantalolla. Tilaisuudesta laadittiin muistio, johon on kirjattu ylös luonnoksesta annettu palaute. Muistio tilaisuudesta on kaavaselostuksen tausta-aineistona.

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 30.8.–29.9.2016 välisen ajan. Muutosehdotuksesta pyydetiin lausunnot viranomaisilta ja muilla osallisilla oli mahdollisuus jättää ehdotuksesta muistutus. Lausuntonsa kaavamuutoksen ehdotuksesta antoivat Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, Pohjois-Pohjanmaan museo, Jokilaaksojen pelastuslaitos, Elenia Oy ja Fingrid oyj. Ehdotusvaiheessa kaava-aineistosta ei jätetty yhtään muistutusta. Ehdotuksesta saatu palaute vastineineen on kaavaselostuksen tausta-aineistona.

4.3.6 Luonnosvaiheen kuuleminen

Ollinmäen liikekorttelin asemakaavan muutosta ja laajennusta koskeva luonnosvaiheen aineisto oli nähtävillä 17.6.–16.8.2019 välisenä aikana. Lausuntonsa luonnoksesta antoivat Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, Pohjois-Pohjanmaan museo (erillisillä lausunnoilla kulttuuriperintö ja arkeologia), Fingrid Oyj ja Elenia Oy.

Luonnosvaiheen palautteeseen on annettu kaavanlaatijan vastineet ja vastineraportti on kaavaselostuksen liitteinä.

4.3.7 Ehdotusvaiheen kuuleminen

Asemakaavan muutos oli ehdotuksena julkisesti nähtävillä 18.11.2019 – 3.1.2020 välisenä aikana. Ehdotuksesta pyydettiin lausunnot viranomaisilta ja muille osallisille oli varattu mahdollisuus jättää ehdotuksesta muistutus. Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksesta, Fingrid Oyj:ltä, Jokilaaksojen pelastuslaitokselta, Liikenne- ja viestintävirasto Traficomilta sekä Säteilyturvakeskukselta (STUK).

Asemakaavan muutosehdotuksesta ei jätetty lainkaan muistutuksia.

Ehdotuksesta saatu palaute ja kaavan laatijan vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Kunnan tavoitteena on mahdollistaa kaavoituksella vähintään 5000 m² kokoluokan päivittäistavarakaupan sijoittaminen alueelle. Kaavan laadintaan sisällytetään myös kaava-alue ja sen lähiympäristön toimintoja edellyttävät liikennetarkastelut, minkä johdosta suunnittelualue on laajennettu vireille tulon jälkeen. Mukaan on sisällytetty myös valtatie 8 risteysalue Ollinmäelle, jotta kaavoituksen yhteydessä voidaan huomioida liikenteen kanavointijärjestelyt Ollinmäen eteläisen risteysalueen kohdalla. Myöhemmin, Matinsaaren alueen osayleiskaavan tultua vireille vuonna 2017, tarkasteluun lisättiin mukaan myös uuden katuyhteyden toteuttaminen Matinsaaren suuntaan Ollinmäen kautta.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maakuntakaava

Kunnan keskustaajaman alueella on voimassa Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava ja sen tavoitteet eivät ole ristiriidassa asemakaavassa esitettyjen tavoitteiden kanssa.

Pohjois-Pohjanmaan 3.vaihemaakuntakaavaan on sisällytetty vähittäiskaupan suuryksikköjen sijoittumista koskevaa ohjausta ja vaikutusten arvioinnissa tulee kiinnittää huomiota sekä paikallisiin että seudullisiin vaikutuksiin. Mikäli vähittäiskaupan suuryksikköjä sijoitetaan keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle, on kiinnitettävä huomioita siihen, aiheutuuko sijainnista vaikutuksia kunnan sisäisen kaupan toimintaedellytysten lisäksi myös seudullisella tasolla.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Pyhäjoen keskustan osayleiskaava 2025 ja Ollinmäen teollisuusalueen osayleiskaava 2025. Näissä osayleiskaavoissa esitetyt periaatteet Ollinmäen alueen maankäyttötarkoituksista huomioidaan myös asemakaavahankkeissa.

Lähialueiden asemakaavat

Kaavan maankäyttötarkaisu noudattelee lähialueen asemakaavojen periaatteita.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Asemakaavan mukainen maankäyttötarkaisu kaupan palvelutarjonnan lisäämiseksi Pyhäjoen kirkonkylän lähialueella sopii luontevasti osaksi Ollinmäelle keskittynyttä yritys- ja teollisuustoimintaa. Kaava-alueelle on laadittu kaupallisten vaikutusten arviointi kesällä 2016 (Ramboll Finland Oy).

Liikennetarkaisujen osalta Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen ja Pyhäjoen kunnan tavoitteena asemakaavan muutoksella on parantaa liikenneturvallisuutta Ollinmäellä valtatie 8 ja Kuusikaaren risteysalueella.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Ollinmäen alueella asemakaavoitusta ohjaavat vuonna 2013 hyväksytyt Ollinmäen teollisuusalueen osayleiskaava ja Pyhäjoen keskustan osayleiskaava 2025, joka on hyväksytty vuonna 2014.

Asemakaavamuutoksen keskeisenä tavoitteena on mahdollistaa kaavoituksella vähintään 5000 m² kokoluokan päivittäistavarakaupan sijoittaminen alueelle. Myöhemmin suunnittelualueeseen päätettiin sisällyttää myös valtatie 8 risteysalue Ollinmäelle, jotta kaavoituksen yhteydessä voidaan huomioida liikenteen kanavointijärjestelyt Ollinmäen eteläisen risteysalueen kohdalla. Kaavoja vietiin eteenpäin aluksi erillisinä kaavahankkeina mutta kaavoituksen ohjausryhmä teki päätöksen kaavojen yhdistämisestä 18.10.2018.

Ollinmäen liikekorttelin asemakaavaprosessin aikana on maankäyttö- ja rakennuslakiin tehty muutoksia liittyen vähittäiskauppaa koskeviin erityisiin säännöksiin. Muutokset tulivat voimaan 1.5.2017 (230/2017). Keskeisimpiä asioita lainmuutoksessa olivat mm. vähittäiskaupan suuryksikön kokorajan nosto 2 000 kerrosneliömetristä 4 000 kerrosneliometriin ja luopuminen velvoitteesta ottaa huomioon kaupan laatu sijoitettaessa vähittäiskaupan suuryksikkö muualle kuin keskusta-alueelle. Keskusta-aluetta pidetään kuitenkin edelleen vähittäiskaupan suuryksikön ensisijaisena sijaintipaikkana mutta sijoittumista voidaan harkita myös muualle edellyttäen, että sijoittumisperusteena on kaupan palvelujen saavutettavuus.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaavan pinta-ala on noin 6,85 hehtaaria. Rakennusoikeutta (kerrosala) kaavassa on osoitettu 5000 k-m². Aluetehokkuudeksi (e) muodostuu 0,07.

Aluevaraus	Pinta-ala[ha]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]
KM-1	2,5685	5000	0,19
LT	3,5145	0	0,00
katu	0,7671	0	0,00
<u>kaikki</u>	<u>6,8501</u>	<u>5000</u>	<u>0,07</u>

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan maankäyttöratkaisun peruslähdekohtina ovat olleet kaavan vireilletulon yhteydessä asetetut tavoitteet. Tavoitteita on tarkennettu työn edetessä mm. siinä vaiheessa, kun valtatie 8 liikenneturvallisuuden todettiin olevan tärkeä kokonaisuus sekä Ollinmäen alueen että Matinsaaren alueelle suunniteltua tie- ja katuverkkosuunnittelua.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Liikerakennusten korttelialue (KM-1)

Kaavassa on osoitettu liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Kerrosalamäärä liikerakentamiselle on 5000 k-m². Päivittäistavarakaupan / elintarvikkeiden myymälätilan osuus saa olla enintään 1200 k-m². Liikerakennus on mahdollista toteuttaa kaksikerroksisena (II). Liikerakennuksen yhteyteen on osoitettu aluevaraus pysäköimispaikkoja varten.

Asiointiliikenteen ajoyhteydet on osoitettu sekä Kuusikaaren että Lahnaojantien kautta ja näiden lisäksi huoltoajoyhteydet Lahnaojantien kautta.

Liiketikorttelin sisäiset kevyen liikenteen yhteydet jalankulkijoille ja pyöräilijöille on osoitettu ohjeellisesti väylinä Lahnaojantieltä sekä Kuusikaaren puolelta liikekiinteistölle ja sen piha-alueelle.

Korttelialueen eteläkulmaan on osoitettu varaus puistomuuntamon sijoittamista varten.

5.3.2 Muut alueet

Liikennealueet

Asemakaavan sijoittuvat Kuusikaaren ja Lahnaojantien osuudet on osoitettu katualueiksi. Ajoväylien lisäksi kaavaan on huomioitu jalankululle ja pyöräilylle varattu alue liiketikorttelin alueelle.

Yleisen tien alue

Valtatien 8 alue on osoitettu kaavassa yleisen tien alueena (LT). Tien länsireunalla on myös jalankululle ja pyöräilylle varattu alue.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenteen toimintaedellytykset

Kaavan maankäyttöratkaisu vastaa Pyhäjoen kunnan asettamiin tavoitteisiin koskien kaupan liiketilöiden määrän lisäämistä kunnan alueella sekä myös liikenneturvallisuuden parantamista Ollinmäen eteläisellä risteysalueella (vt 8 – Kuusikaari).

Yhdyskuntarakenne

Ollinmäelle suunniteltu liiketikorttelin alue sijoittuu alueelle, johon on jo kaavoitettu yritys- ja teollisuustoiminnoille soveltuvia tontteja. Alueen rakentuminen valtatie 8 varten on käynnistynyt 2010-luvun alkupuoliskolta lähtien. Pyhäjoen kunta pyrkii ohjaamaan Ollinmäen alueen rakentamista mm. vuonna 2016 laaditulla rakentamistapaohjeistuksella, jotta alueesta muodostuu yleisilmeltä huoliteltu ja vetovoimainen yritysalue vilkkaasti liikennöidyn valtatie 8 varten. Ollinmäen ja Pyhäjoen kirkonkylän väliin jää väljemmin rakentunutta pientaloaluetta Lahnaojantien varten. Ajo- että kevyen liikenteen yhteydet Ollinmäen ja kirkonkylän välillä kulkevat sekä valtatie 8 että Vanhatien ja Lahnaojantien kautta.

Ollinmäen liiketikorttelin kaavaa varten laaditussa kaupallisten vaikutusten arviointi -raportissa on tarkasteltu myös Ollinmäen hankkeen mitoitusta ja vaikutusta yhdyskuntarakenteeseen. Kaavoituksen kannalta Ollinmäkeen suunniteltu päivittäistavarakaupan mitoitus ylittää Pohjois-Pohjanmaan vaihemaakuntakaavan merkitykseltään seudullisen suuryksikön koon alarajan sekä yleiskaavan muun kuin tilaa vievän vähittäiskaupan suuryksikön mitoituksen. Hankkeella ei kuitenkaan voida katsoa olevan erityisen haitallisia vaikutuksia alue- ja yhdyskuntarakenteeseen.

Taajamakuva ja siihen liittyviä tekijöitä arvioitaessa Ollinmäen alueelle on vähitellen kasvamassa nykyaikainen yritysalue, minne sijoittuu liike-, toimisto- ja teollisuustoimintojen lisäksi myös tilapäiseen asumiseen osoitettuja alueita. Monet hankkeista liittyvät osaltaan Hanhikiven ydinvoimalaitoksen rakentamisvaiheeseen mutta laajemmassa mittakaavassa Ollinmäki palvelee kaupallisten liiketoimintojensa kautta myös koko Pyhäjoen alueen asukkaita sekä myös valtatie 8 ohikulkuliikennettä. Panostamalla rakentamisen laatuun alueesta muodostuu toimiva kokonaisuus kirkonkylän ja Parhalahden välimaastoon. Kaupallisten palvelujen sijoittaminen alueelle elävöittää Ollinmäen aluetta myös iltaisin ja viikonloppuisin.

Asuminen

Liiketikorttelin asemakaavalla ja sen muutoksella ei ole vaikutusta Ollinmäen alueen asukasmäärään. Kaava-alueen viereen on suunnitteilla tilapäiseen asumiseen tarkoitettuja alueita Hanhikiven ydinvoimalaitoksen rakentamisen aikaista vaihetta varten.

Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Asemakaavan taustaselvityksiin on laadittu kaupallisten vaikutusten arviointi kesällä 2016. Arvioinnin alussa on todettu, mitä voimassa oleva kaavatilanne (maakunta- ja yleiskaavat) mahdollistaa alueelle sekä minkälaisia muutoksia Hanhikiveen suunnitteilla oleva ydinvoimala aiheuttaa alueen asukasluokuihin. Arvioinnissa on analysoitu vähittäiskaupan kysyntää ja tarjontaa tarkastelualueella, joka sisältää Pyhäjoen lisäksi naapurikuntien alueita seudullisen näkökulman kattamiseksi.

Arvioinnin yhteenvedossa todetaan, ettei Ollinmäen hanke ole merkittävästi ristiriidassa maankäyttö- ja rakennuslaissa vähittäiskaupan sijainnin ohjausta koskevien säännösten kanssa. Hankkeella ei nähdä olevan haitallisia vaikutuksia alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, vaan päinvastoin hankkeen myötä esimerkiksi, kun kaupallisten palvelujen saavutettavuus paranee ja asiointimatkat lyhenevät, vähenee myös liikenne ja ympäristöhaitat.

Päivittäistavarakaupan nykytilanne (selvitysajankohtana 2016) Pyhäjoella on arvioitu hieman alimitoitetuksi, mutta suunnitellun Ollinmäen hankkeen jälkeen tilanne voi olla hieman ylimitoitettu. Uusien myymälöiden perustamisella on aina vaikutusta kilpailutilanteeseen, erityisesti lyhyellä tähtämellä. Pyhäjoella Ollinmäen kaupallisella kehittämisellä on positiivinen vaikutus nykyiseen päivittäistavarakaupan kokonaistarjontaan, mutta se muuttaa nykyisten myymälöiden toimintaedellytyksiä. Kyseessä on merkittävä lisäys kunnan päivittäistavarakaupan kerrosalaan ja nykyisten myymälöiden saattaa olla vaikeaa vastata Ollinmäen hankkeen tuomaan kilpailuun.

Huffin asiointitodennäköisyysmallilla arvioituna Pyhäjoen kunnan asukkaiden ostovoima riittää kattamaan Ollinmäen hankkeen tuoman pinta-alalisäyksen, mutta Pyhäjoen nykyisten myymälöiden myynti vähenisi merkittävästi. Myönteisimmillään kilpailutilanteen kiristyminen johtaa nykyisten myymälöiden yritystoiminnan kehittämiseen, mutta se saattaa johtaa myös myymälöiden toimintaedellytysten ratkaisevaan heikkenemiseen. Lopputulokseen tulee vaikuttamaan kaupan ryhmien välinen kilpailu markkinoista ja halusta ylläpitää toimintaa Pyhäjoella.

Seudullisella tasolla tarkasteltuna Ollinmäen hankkeella ei ole vaikutusta Pyhäjoen naapurikuntien päivittäistavarakauppojen toimintaan.

Virkistys

Asemakaavalla ei osoiteta yleiseen virkistyskäyttöön tarkoitettuja alueita mutta kaava huomioi olemassa olevat kevyen liikenteen väylät ja uusien väyläosuuksien tarpeen, jotta liikekeskuksen alue on helposti saavutettavissa kävellen tai polkupyörällä myös Pyhäjoen kirkonkylän suunnasta. Myös pohjoiseen Parhalahden ja Hankivenniemen suuntaan on olemassa oleva kevyen liikenteen väylä valtatie 8 reunassa.

Liikenne

Asemakaavan vireilletulon yhteydessä on kiinnitetty huomiota Ollinmäen alueen kehittämiseen yrityskylänä ja korkeatasoisena teollisuusalueena, jolle on myös mahdollista sijoittaa tilapäiseen asumiseen tarkoitettuja majoitusratkaisuja. Kaupallisten palvelujen tuominen alueelle lisää alueen houkuttelevuutta monipuolisena yritystoiminta-alueena. Alueelle suuntautuvat liikennemäärät tulevat kasvamaan sen myötä, kun alueen toiminnot lisääntyvät. Kaavan laadinnan yhteydessä on jo kiinnitetty huomiota Ollinmäen eteläisen risteysalueen (vt 8 – Kuusikaari) toimivuuteen ja turvallisuuteen liikennemäärien kasvaessa. Kaavarajaus kattaa valtatiealueelta uusien liikennejärjestelyjen tarvitsemat aluevaraukset kuten etelän suunnasta valtatie 8 ja Kuusikaaren liittymän kohdalle suunnitellun vasemmalle kääntymiskaistoin varustetun saarekkeellisen liittymän ja siihen liittyvät välttämättömät muutokset väylien nykyrakenteille. Pohjoisen suunnasta ajettaessa kohti Ollinmäen risteysaluetta, valtatieltä on erotettu oikealle kääntymiskaista Kuusikaarelle.

Kaavaan on sisällytetty liikennesuunnitelman mukaisesti jalankulkijoille ja pyöräilijöille kevyen liikenteen reitit. Reitit jatkuvat sekä etelään Pyhäjoen kirkonkylälle että pohjoiseen Parhalahdelle. Myös Lahnaojantien varteen on varauduttu toteuttamaan kevyen liikenteen väylä, koska asiointiliikennettä kävellen tai pyöräillen Ollinmäen ja kirkonkylän välillä tapahtuu myös Lahnaojantien kautta.

Uusien kaupallisten palvelujen sijoittumisella Ollinmäkeen on myös jossakin määrin vaikutuksia liikenteeseen. Kaupan palvelujen lisääntyminen ja saavutettavuus Pyhäjoen kunnan alueella parane merkittävästi ja asiointimatkat lyhenevät. Tämän myötä vähenevät myös liikenne ja asiointitarve naapurikuntiin sekä liikenteen aiheuttamat ympäristöhaitat.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset

Ollinmäen alueella ei sijaitse valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai paikallisesti merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön kohteita. Alueella ei myöskään ole kiinteitä muinaisjäännöksiä.

Tekninen huolto

Alue on liitettävissä olemassa oleviin Ollinmäen teollisuusalueen kunnallisteknisiin verkostoihin. Kaavaan on osoitettu ohjeellisena paikka puistomuuntamon sijoittamiselle.

Ympäristönsuojelu

Asemakaavalla ei ole vaikutuksia ympäristönsuojeluun.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Luonnonolot, luonnon monimuotoisuus ja luonnonsuojelu

Kaavassa osoitettu rakentaminen sijoittuu pääosin jo rakenteilla olevan yritys- ja teollisuusalueen välittömään läheisyyteen, mikä on jo ennestään pitkälti ihmistoiminnan muokkaamaa aluetta. Kaava-alueen luontoarvot ovat tavanomaisia. Alueen eteläosassa on kallioalueita (Keskustan osayleiskaavassa 2025 alue on merkitty ge-merkinnällä), jotka todennäköisesti jäävät tulevan rakennusalan alle.

Pienilmasto

Asemakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen pienilmastoon.

Vesistöt ja vesitalous








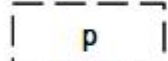
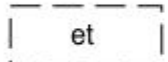


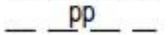

Alueen rakentuminen vaikuttaa pintavesien luonnontilaiseen kulkuun. Alueen rakentumisen yhteydessä tulee kiinnittää huomiota hulevesien johtamiseen. Ollinmäen alueelle on laadittu oma hulevesisuunnitelma.

Ympäristön häiriötekijät

Kaavan toteutuminen ei synnytä ympäristöhäiriöitä aiheuttavaa toimintaa alueelle. Alueen rakentumisvaiheessa rakentaminen ja siihen liittyvä liikenne voi aiheuttaa melu-, pöly- ja liikennehäiriöitä lähialueille. Haitat ovat kuitenkin tilapäisiä, eikä niitä siten arvioida kovin merkittäviksi.

5.5 Kaavamerkinnät ja –määräykset

Kaavamerkinnät ja –määräykset ovat ympäristöministeriön ohjeiden mukaiset.

	Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Alueelle saa sijoittaa päivittäistavarakaupan / elintarvikkeiden myymälätiloja enintään 1200 k-m2.
	Yleisen tien alue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
714	Korttelin numero.
2000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Ohjeellinen rakennusala.
	Ohjeellinen pysäköimispaikka.
	Alue jolle saa sijoittaa muuntamon.
	Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.
	
	Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polku-pyöräilylle varattu alueen osa.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

5.6 Nimistö

Kaavassa ei osoiteta uutta katu-, tie- tai paikannimistöä.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaava mahdollistaa Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen suunnitteleminen valtatie 8 liittymäjärjestelyjen toteuttamisen Ollinmäen alueella. Valtatie 8 liikennesuunnitelma Ollinmäen alueelta on sisällytetty kaavan liitetiedostoihin.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista kaavan saatua lainvoiman.

6.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan toteutumista ja alueen rakentumista valvovat Pyhäjoen kunnan rakennusvalvontaviranomaiset.