

Hyperco Oy:n kaavoitusaloite / Keskikylän osayleiskaava / Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) / Osayleiskaavaluonnos / Osayleiskaavaehdotus / Kaavan hyväksyminen

Khall 02.12.2024 § 324

Hyperco Oy on tehnyt 27.11.2024 kaavoitusaloitteen asema- ja osayleiskaavan laatimiseksi Keskikylään rakennettavaa datakeskusta varten. Asemakaava on tarkoitus laatia kiinteistöstä 625-405-82-60 Kunnanmetsä erotettavalle n. 128,5 hehtaarin suuruiselle määrälalle. Yleis- ja asemakaavojen alustavat rajaukset on esitetty kaavoitusaloitteessa. Kaavoitusaloitteessa toivotaan kaavojen valmistuvan vuoden 2025 loppuun mennessä.

Hankealueella ei ole yleis- tai asemakaavaa, mutta alue rajautuu vireillä olevaan Haukssuonnevan tuulivoimaosayleiskaavaan. Valkeuden sähköasema sijaitsee aivan hankealueen vieressä ja Fingridin kantaverkko kulkee hankealueen poikki.

Yksityiskohtaisemmin toimijan ja hankkeen taustaa ja sisältöä esitellään liitteenä olevassa kaavoitusaloitteessa. Siinä esitellään myös ehdotus kaavoitusprosessin hoitamisesta seuraavasti:

-Kunta käynnistää prosessin maankäyttö- ja rakennuslain (5.2.1999/132) mukaisen asemakaavan ja yleiskaavan laatimiseksi vuoden 2024 aikana.

-Hyperco Oy vastaa kokonaisuudessaan asema- ja yleiskaavan laadinnan, selvitysten ja suunnitelmien kustannuksista sekä kuulutuskuluista ja muista kaavoitusprosessista syntyvistä kuluista.

-Pyhäjoen kunta vastaa itse tavanomaisista hallinnollisista kuluistaan, kuten kulut, joita syntyy kaavoituksen käsittelyvaiheisiin liittyvissä lakisääteisissä tehtävissä.

-Hankkeen lopullista kaavakonsulttia ei ole vielä valittu. Hyperco Oy on pyytänyt tarjoukset kokeneilta kaavakonsulteilta, joista yksi valitaan toteuttamaan kaavoitus. Hyperco sitoutuu käyttämään

hankkeessa ammattimaisia sekä kokeneita resursseja tukemaan kaavoitusprosessissa.

Kaavoitusaloitteen valmistelijana on toiminut kaavoitusarkkitehti Jyrki Määttä.

Liitteet:

-Hypercon kaavoitusaloite 27.11.2024

Ehdotus:

Kunnanhallitus

- 1) päättää käynnistää oikeusvaikutteisen osayleiskaavan laatimisen;
- 2) päättää käynnistää asemakaavan laatimisen;
- 3) edellyttää, että kaavojen laatijaksi valitaan kokenut kaavakonsultti;
- 4) päättää, että Hyperco Oy vastaa kokonaisuudessaan yleis- ja asemakaavan selvitysten ja suunnitelmien laadinnasta, kustannuksista sekä kuulutus- yms. kuluista;
- 5) päättää, että kunta vastaa kaavaproessin lakisääteisistä hallinnollisista tehtävistä;
- 6) päättää, että kunta vastaa omista hallinnollisista kustannuksistaan kaavojen käsittelyvaiheisiin liittyvissä lakisääteisissä tehtävissä;
- 7) päättää, että jos yleis- ja/tai asemakaavaa ei hyväksytä, kunta ei ole velvollinen korvaamaan kaavoituksesta aiheutuneita kustannuksia tai muita hankkeesta syntyneitä kuluja Hyperco Oy:lle.

Päätös:

Kunnanhallitus hyväksyi ehdotuksen.

- - - - -

Merkittiin, että kunnanhallituksen jäsen Raino Peltoniemi poistui esteellisenä kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Keskikylän yleiskaavaa varten on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Hankkeen alustava aikataulu on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman kohdassa 9.

Liitteet:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivämäärällä 21.1.2025

Ehdotus:

Kunnanhallitus

- hyväksyy 21.1.2025 päivätyn Keskikylän yleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS),
- asettaa OAS:n nähtäville kunnan ilmoitustaululle ja kunnan internet-sivuille 9.6.-8.8.2025 väliseksi ajaksi,
- kuuluttaa OAS:n nähtävillä olosta kunnan ilmoitustaululla, kunnan internet-sivuilla ja lehtikuulutuksella,
- lähettää OAS:n tiedoksi Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselle

Päätös:

Kunnanhallitus hyväksyi ehdotuksen.

Osayleiskaavan tavoitteena on mahdollistaa alueelle datakeskuksen rakentaminen tai muu teollinen toiminta sekä ohjata asemakaavoitusta siten, että tulevan teollisuusalueen liittyminen ympäristöön saadaan mukautettua lähialueiden olevaan maankäyttöön ja liikennetarkaisuhin sillä tavalla, että myös maisema-, kulttuuriympäristö- ja luontoarvot tulevat huomioiduksi.

Keskikylän osayleiskaavaluonnos on valmistunut. Kaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta kuulutetaan Pyhäjoen kuulumiset - lehdessä, kunnan ilmoitustaululla ja kunnan internet-sivuilla.

Liitteet:

- Kaavaselostus 28.5.2025
- Kaavakartta ja -määräykset 28.5.2025
- Liikenneselvitys
- Valuma-aluekartta
- OAS päivitetty 28.5.2025
- Kuulutus
- Lausuntopyyntö

Keskikylän osayleiskaavaluonnokseen liittyvät asiakirjat löytyvät Pyhäjoen kunnan internet-sivuilla osoitteesta

<https://www.pyhajoki.fi/keskikylan-osayleiskaava>

Asian valmistelijana on toiminut kaavoitusarkkitehti Jyrki Määttä.

Ehdotus:

Kunnanhallitus

- hyväksyy luonnosvaiheen kaava-asiakirjat,
- asettaa kaavaluonnosasiakirjat nähtäville kunnan ilmoitustaululle ja kunnan internet-sivuille,
- kuuluttaa kaavaluonnosasiakirjojen nähtävillä olosta kunnan ilmoitustaululla ja kunnan internet-sivuilla,
- pyytää kaavaluonnoksesta lausunnot viranomaisilta ja muilta osallisilta.

Päätös:

Kunnanhallitus hyväksyi ehdotuksen.

- - -

Merkittiin, että kaavoitusarkkitehti Jyrki Määttä oli asiantuntijana läsnä kokouksessa tämän asian esittelyn ajan ja poistui kokouksesta ennen päätöksentekoa.

Keskikylän osayleiskaavaluonnos ja Keskikylän teollisuusalueen asemakaavaluonnos olivat yleisesti nähtävillä 9.6.-8.8.2025 välisen ajan. Määräaikaan mennessä saatiin kuusi lausuntoa ja yksi usean henkilön allekirjoittama mielipide. Vastineet lausuntoihin ja kannanottoihin on esitetty erillisessä liitteessä.

Keskikylän osayleiskaavahdotuksen nähtäville asettamisesta kuulutetaan Pyhäjoen kuulumiset -lehdessä, kunnan ilmoitustaululla ja kunnan internet-sivuilla.

Liitteet:

- Osayleiskaavaselostus 8.9.2025
- Osayleiskaavakartta ja -määräykset 8.9.2025
- Vastineet kaavaluonnoksesta 8.9.2025
- OAS, päivitetty 3.9.2025
- Luontoselvitys 28.8.2025
- Hulevesiselvitys 29.8.2025
- Arkeologinen inventointi 3.7.2025
- Kuulutus
- Lausuntopyyntö

Keskikylän osayleiskaavaehdotusta koskevat asiakirjat löytyvät Pyhäjoen kunnan internet-sivuilta osoitteesta

<https://www.pyhajoki.fi/keskikylan-osayleiskaava>

Asian valmistelijana on toiminut kaavoitusarkkitehti Jyrki Määttä.

Ehdotus:

Kunnanhallitus

- hyväksyy Keskikylän osayleiskaavan ehdotusvaiheen kaava-asiakirjat,
- asettaa kaavaehdotusvaiheen asiakirjat nähtäville 11.9.-14.10.2025 väliseksi ajaksi,
- kuuluttaa yleiskaavaehdotusasiakirjojen nähtävillä olosta kunnan ilmoitustaululla ja kunnan internet-sivuilla,
- pyytää osayleiskaavaehdotuksesta lausunnot viranomaisilta

Päätös:

Kunnanhallitus hyväksyi ehdotuksen.

- - -

Merkittiin, että kaavoitusarkkitehti Jyrki Määttä oli läsnä kokouksessa tämän asian esittelyn ajan ja poistui kokouksesta ennen päätöksentekoa.

Khall 27.10.2025 § 289

Keskikylän osayleiskaavaehdotus ja Keskikylän teollisuusalueen asemakaavaehdotus olivat yleisesti nähtävillä 11.9.-14.10.2025 välisen ajan. Määräaikaan mennessä saatiin kuusi lausuntoa, muistutuksia ei tullut. Vastineet lausuntoihin on esitetty erillisessä liitteessä.

Lausuntojen johdosta kaavamääräyksiin ja kaavaselostukseen on tehty täsmennyksiä, jotka on käyty läpi viranomaisneuvottelussa 17.10.2025. Täsmennykset eivät edellytä kaavaehdotusten uudelleen nähtäville asettamista.

Liitteenä seuraavat Keskikylän osayleiskaavan hyväksymisvaihetta koskevat asiakirjat:

- Kaavakartta ja -määräykset 21.10.2025
- Kaavaselostus 21.10.2025
- Vastineet kaavaehdotuksesta saatuihin lausuntoihin 21.10.2025
- Muistio viranomaisneuvottelusta 17.10.2025
- Swecon diaesitys viranomaisneuvottelusta 17.10.2025
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen ja Hypercon välinen suunnittelusopimus liikennejärjestelyistä 12.9.2025

Asian valmistelijana on toiminut kaavoitusarkkitehti Jyrki Määttä.

Ehdotus:

Kunnanhallitus esittää valtuustolle, että se hyväksyy Keskikylän osayleiskaavan liiteasiakirjojen mukaisesti.

Päätös:

Kunnanhallitus hyväksyi ehdotuksen.

- - -

Merkittiin, että kaavoitusarkkitehti Jyrki Määttä ja ympäristösihteeri Vesa Ojanperä olivat asiantuntijoina läsnä kokouksessa tämän asian esittelyn ajan ja poistuivat kokouksesta ennen päätöksentekoa.

Valt 12.11.2025

231/10.02.02/2024

Päätös: