

Vastaanottaja
Kristiinankaupunki

Asiakirjatyyppi
Osayleiskaavan kaavaselostus, LUONNOSVAIHE

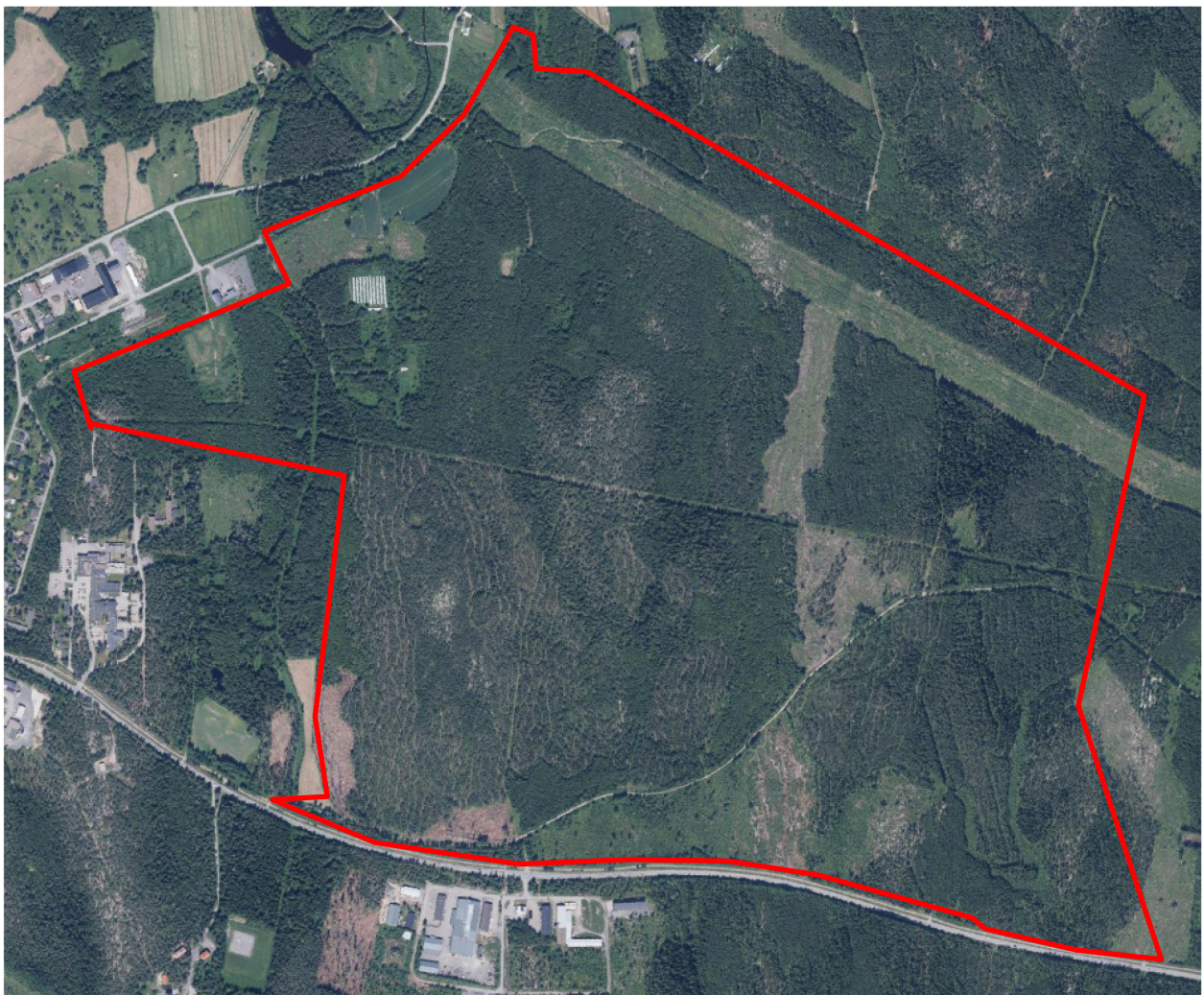
Päivämäärä
7.5.2025

Työnumero
1510085490

KRISTIINANKAUPUNKI

ITÄPUOLEN TEOLLISUUSALUEEN

OSAYLEISKAAVA



KRISTIINANKAUPUNKI – ITÄPUOLEN TEOLLISUUSALUEEN OSAYLEISKAAVA

Päivämäärä **7.5.2025**
Laatija **Sofia Savikuja, Kirsikka Siik**
Tarkastaja **Päivi Märjenjärvi**
Kuvaus **Osayleiskaavan selostus**

Viite 1510085490

SISÄLTÖ

1.	Perus- ja tunnistetiedot	1
1.1	Tunnistetiedot	1
2.	Johdanto	2
2.1	Kaava-alue	2
2.2	Osayleiskaavan oikeusvaikutus, tausta ja tarkoitus	3
2.3	Suunnitteluprosessi	4
2.3.1	Aloituvaihe	4
2.3.2	Valmisteluvaihe	4
2.3.3	Ehdotusvaihe	4
2.3.4	Hyväksymisvaihe	4
2.4	Osalliset ja osallistaminen	4
3.	Lähtökohdat	5
3.1	Selvitysmenetelmät ja laaditut selvitykset	5
3.2	Maankäytön suunnittelutilanne	5
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	5
3.3	Maakuntakaava	7
3.3.1	Maakuntakaava 2040	7
3.3.2	Maakuntakaava 2050	9
3.4	Yleiskaava	10
3.5	Asemakaava	10
3.6	Muu ohjaus	10
3.7	Pohjakartta ja rakennustiedot	10
3.8	Maanomistus	10
3.9	Yhdyskuntarakenne	11
3.10	Luonnonympäristö	12
3.10.1	Viherverkosto, kasvillisuus, lajistot	12
3.10.2	Suojelualueet ja suojeluohjelmien alueet	13
3.11	Topografia, maaperä ja rakennettavuus	13
3.11.1	Topografia	13
3.11.2	Maaperä ja rakennettavuus	13
3.12	Vesistöt ja pohjavedet	14
3.13	Maisema	14
3.14	Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot	15
3.15	Väestö, elinkeinot ja palvelut	15
3.16	Virkistys	15
3.17	Liikenne	15
3.17.1	Kevyt liikenne ja joukkoliikenne	16
3.18	Tekniset verkostot	16
3.18.1	Vesihuolto	16
3.18.2	Voimajohdot	17
4.	Tavoitteet	18
4.1	Kaupungin kaavoitustyölle asettamat tavoitteet	18
4.2	Potentiaalisen hanketoimijan tavoitteet	18
4.3	Kaavoitusta ohjaavien viranomaistahojen tavoitteet	18
5.	Tutkitut vaihtoehdot	19
5.1	Alustavat luonnosvaihtoehdot	19
6.	Osayleiskaava	21
6.1	Kaavan rakenne	21
6.2	Kaavan kokonaismitoitus	21
6.3	Osayleiskaavan merkinnät ja määräykset	22
7.	Vaikutusten arviointi	24
7.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	24
7.1.1	Yleiset sosiaaliset vaikutukset	24

7.1.2	Virkistys	24
7.1.3	Ympäristöhäiriöt	24
7.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	25
7.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin tai luonnon monimuotoisuuteen	25
7.4	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, maankäyttöön ja liikenteeseen	26
7.4.1	Yhdyskuntarakenne ja maankäyttö	26
7.4.2	Liikenne	26
7.4.3	Tekniset verkostot	26
7.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriympäristöön ja muinaisjäänneksiin	26
7.6	Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen	27
7.6.1	Alueen elinkeinot	27
7.6.2	Kuntatalous	27
7.6.3	Työpaikat ja palvelut	27

Liiteasiakirjat

- Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päivitetty 5.5.2025)
Liite 2. Palauteraportti 5.5.2025

Tausta- ja erillisselvitykset

- Hulevesiselvitys (Ramboll 30.4.2025)

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kristiinankaupunki Itäpuolen teollisuusalueen osayleiskaava

Osayleiskaavan selostus, joka koskee 7.5.2025 päivättyä kaavakarttaa.

Vireilletulo

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 10.10.-11.11.2024.

Valmisteluvaiheen kuuleminen

Valmisteluvaiheen kaavaluonnosaineisto on nähtävillä 15.5.-15.6.2025.

Ehdotusvaiheen kuuleminen

[Täydennetään ehdotusvaiheessa]

Kaavatoimikunnan hyväksyminen

[Täydennetään hyväksymisvaiheessa]

Kunnanhallituksen hyväksyminen

[Täydennetään hyväksymisvaiheessa]

Kunnanvaltuuston hyväksyminen

[Täydennetään hyväksymisvaiheessa]

Kaavan tarkoitus

Kaavoituksen tarkoituksena on mahdollistaa vihreän siirtymän yrityksille tarkoitetun teollisuusalueen toteutuminen alueelle. Laadittavan osayleiskaavan on tarkoitus toimia alueen tulevan asemakaavoituksen pohjana.

Osayleiskaavaa laadittaessa otetaan huomioon luontoarvot sekä maakuntakaavassa alueelle osoitetut ekologinen yhteystarve ja päävesijohto.

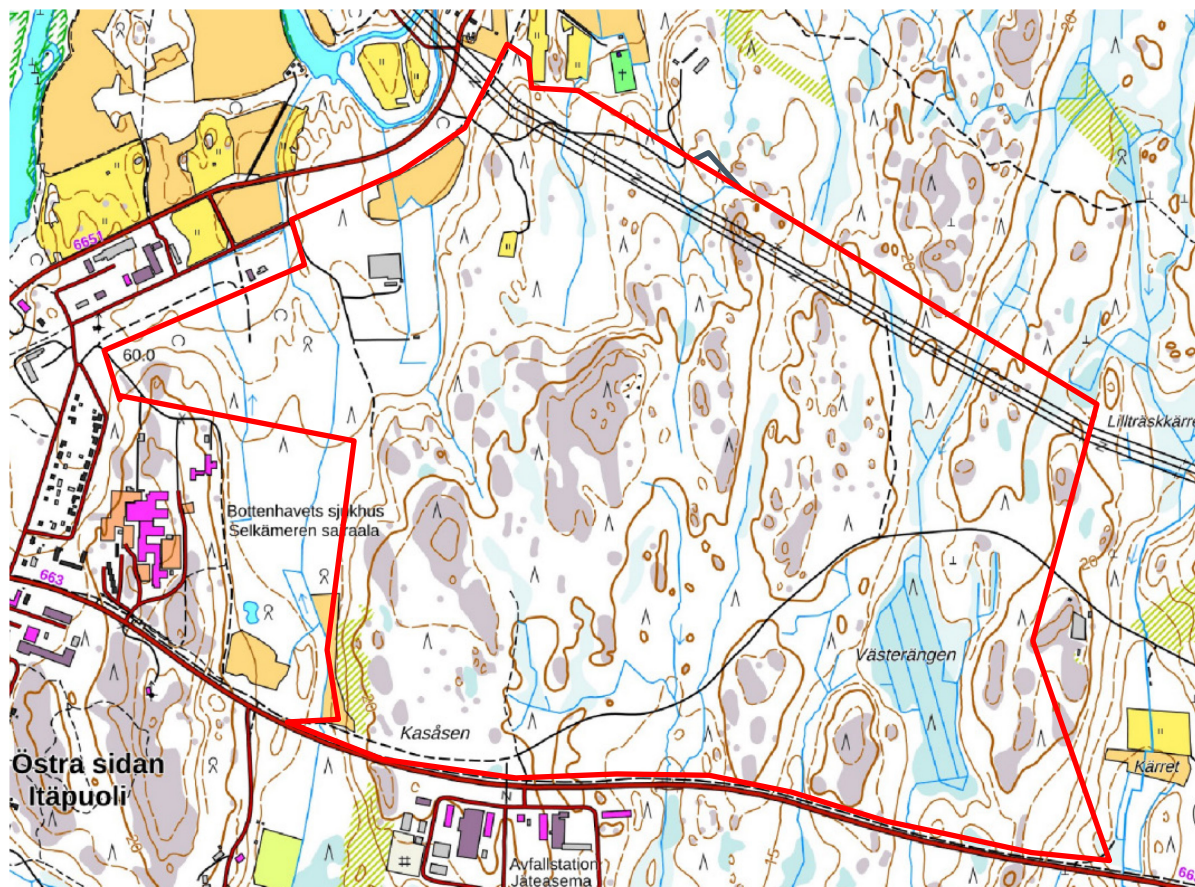
2. JOHDANTO

2.1 Kaava-alue

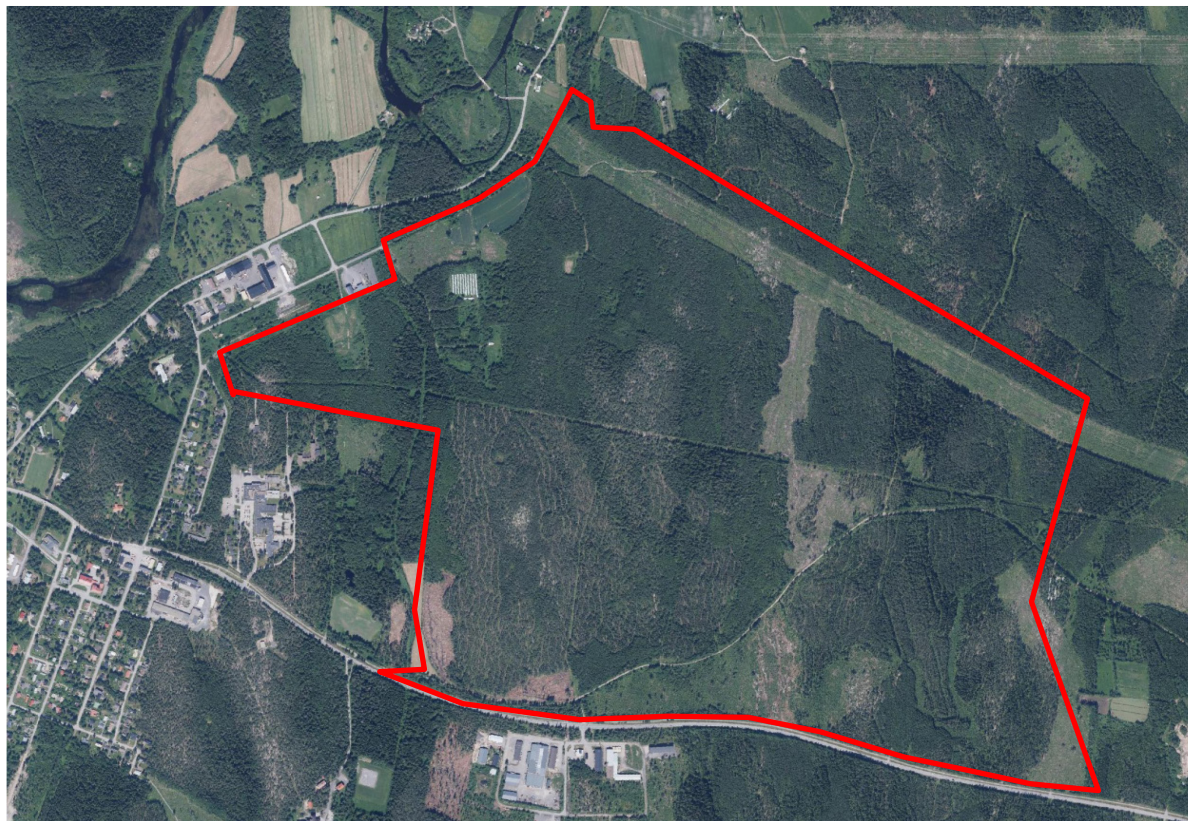
Kaavoituksen kohteena oleva alue sijoittuu Kristiinankaupungin keskustan ja Lålbyn kylän väliselle metsäalueelle, noin 1,5 kilometriä kaupungin keskustasta itään. Aluetta rajaa etelästä Lapväärtintie (seututie 663) ja lännessä asemakaavoitetun alueen rajana oleva kiinteistöraja, luoteessa edelleen asemakaava-alueen raja sekä Veturitie ja koillisessa voimajohtolinjan koillispuolinen maanomistusalueen raja eli kiinteistöraja. Idässä kaava-alue rajautuu voimassa olevan yleiskaavan kaava-aluerajaan. Alueen laajuus on noin 285 ha.

Suunnittelualue on ennestään kaavoittamatonta aluetta. Sen on lähes kauttaaltaan taalousmetsää. Alueen pohjoisosassa on käytöstä poistunut turkistarha, kolme 110kV voimajohtoa ja noin kahden hehtaarin laajuinen peltoalue.

Välittömästi suunnittelualueen luoteispuolella on teollisuustontteja halli- ja varastorakennuksineen sekä Veturitien varteen sijoittuva biolämpökeskus. Teollisuustonteista etelään, kaava-alueen länsipuolella sijaitsee Selkämeren sairaala sekä omakotitalovaltainen asuinalue.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti ja rajaus maastokartalla. (Karttalähde: Kristiinankaupungin karttapalvelu / Maanmittauslaitos. Rajaus konsultin.)



Kuva 2. Kaava-alueen sijainti ja rajausta ortoilmakuvassa. (Kuvan lähde: Kristiinankaupungin kartta-palvelu / Maanmittauslaitos. Rajausta konsultin.)

2.2 Osayleiskaavan oikeusvaikutus, tausta ja tarkoitus

Osayleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena. Kristiinankaupungin aloitteesta laadittavalla osayleiskaavalla on tarkoitus osoittaa alueen tulevan maankäytön tarkemman suunnittelun periaatteet ja asemakaavoitettavat alueet sekä alueet, jotka jäävät aktiivisen maankäytön ulkopuolelle.

Kaavoituksen tarkoituksena on mahdollistaa vihreän siirtymän yrityksille tarkoitetun teollisuusalueen toteutuminen alueelle. Laadittavan osayleiskaavan on tarkoitus toimia alueen tulevan asemakaavoituksen pohjana.

Osayleiskaavaa laadittaessa otetaan huomioon luontoarvot sekä maakuntakaavassa alueelle osoitetut ekologinen yhteystarve ja päävesijohto.

Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon yleiskaavan sisältövaatimukset (AL 39 §):

”Yleiskaavaa laadittaessa on maakuntakaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.

Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:

- 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;
- 2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;
- 3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;
- 4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;

- 5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;
- 6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;
- 7) ympäristöhaittojen vähentäminen;
- 8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä
- 9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Edellä 2 momentissa tarkoitetut seikat on selvitettävä ja otettava huomioon siinä määrin kuin laadittavan yleiskaavan ohjaustavoite ja tarkkuus sitä edellyttävät.

Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.”

2.3 Suunnitteluprosessi

2.3.1 Aloitusvaihe

Kaupunginhallituksen kaavoitusjaosto hyväksyi kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) ja päätti sen yleisesti nähtäville asettamisesta kokouksessaan 3.10.2024. OAS asetettiin nähtäville 10.10.2024 - 11.11.2024.

Kaavan aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 11.10.2024.

2.3.2 Valmisteluvaihe

Suunnittelun lähtötietojen ja tavoitteiden, osallisilta ja viranomaisilta saadun palautteen sekä muun aloitus- ja valmisteluvaiheessa kootun aineiston perusteella laadittiin osayleiskaavaluonnos, joka asetetaan julkisesti nähtäville 15.5.-15.6.2025 väliseksi ajaksi.

2.3.3 Ehdotusvaihe

[Täydennetään ehdotusvaiheessa]

2.3.4 Hyväksymisvaihe

Kaavan hyväksyy Kristiinankaupungin kaupunginvaltuusto.

Valtuuston päätöksestä on mahdollista valittaa Vaasan hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Valtuuston päätöstä seuraavan 30 päivän valitusajan tai hyväksymispäätöksestä tehtyjen valitusten käsittelyn (mikäli valitukset hylätty) päätyttyä kaupunki kuuluttaa kaavan hyväksymisestä ja lainvoimaisuudesta.

2.4 Osalliset ja osallistaminen

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (AL 62 §). Osallisia ja osallistumista on käsitelty tarkemmin kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitysmenetelmät ja laaditut selvitykset

Suunnittelualueen perustiedot on koottu olemassa olevista aineistoista sekä kaavoitusta varten laadituista suunnitelmista ja selvityksistä.

Kaava-aluetta koskevat seuraavat aiemmin laaditut selvitykset ja suunnitelmat:

- Kristiinankaupungin vesihuollon yleissuunnitelma, Vesihydro Oy 2004
- Kiinteät muinaisjäännökset Pohjanmaalla, Museovirasto, Pohjanmaan liitto 2006

Kaavoituksen kohteena oleva alue (Lålbyntien alue) oli yhtenä tutkituista kohdealueista Gaia Consulting Oy:n Pohjanmaan liiton tilauksesta vuonna 2023 laatimassa selvityksessä, jossa selvitettiin 14 kunnan potentiaalisia vihreän teknologian investointeihin sopivia alueita. Alueen todettiin sijaitsevan Kristiinankaupungin muiden vihreän siirtymän hankkeiden läheisyydessä ja olevan potentiaalinen myös sähkön tuotantoon ja varastointiin. Analyysin perusteella alue vaikutti soveltuvalta kaikille tarkastelluille teknologioille, mutta kaavatilanne (alue tuolloin vielä täysin kaavoittamatta) ja vedensaannin kapasiteetti mainittiin aluetta koskevin kehitys- ja selvitystarpeina.

Varsinaisesti tätä kaavaa varten ei ole laadittu selvityksiä ennen osayleiskaavoituksen käynnistämistä. Kaavaprosessin aikana on laadittu ja laaditaan seuraavat selvitykset:

- Luontoselvityksen esiselvitys / karttatarkastelu mahdollisesta luontoarvopotentiaalista (Ramboll, 15.11.2024)
- Hulevesiselvitys (Ramboll, 30.4.2025)
- Luontoselvitys (Carina Rönn/Kvarken Nature and Fishing; maastotyöt tarkoitus suorittaa kesällä 2025, raportti valmistuu syksyllä 2025)

3.2 Maankäytön suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa alkujaan maankäyttö- ja rakennuslain ja nyttemmin alueidenkäyttölain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Valtioneuvoston 14.12.2017 päätöksen mukaiset tarkistettut tavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018. Alueidenkäyttölain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

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



Kuva 3. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet osana alueidenkäyttölain mukaista suunnittelu-järjestelmää.

Tässä osayleiskaavassa on erityisesti huomioitava seuraavat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet:

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

- 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.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

Tehokas liikennejärjestelmä

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

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

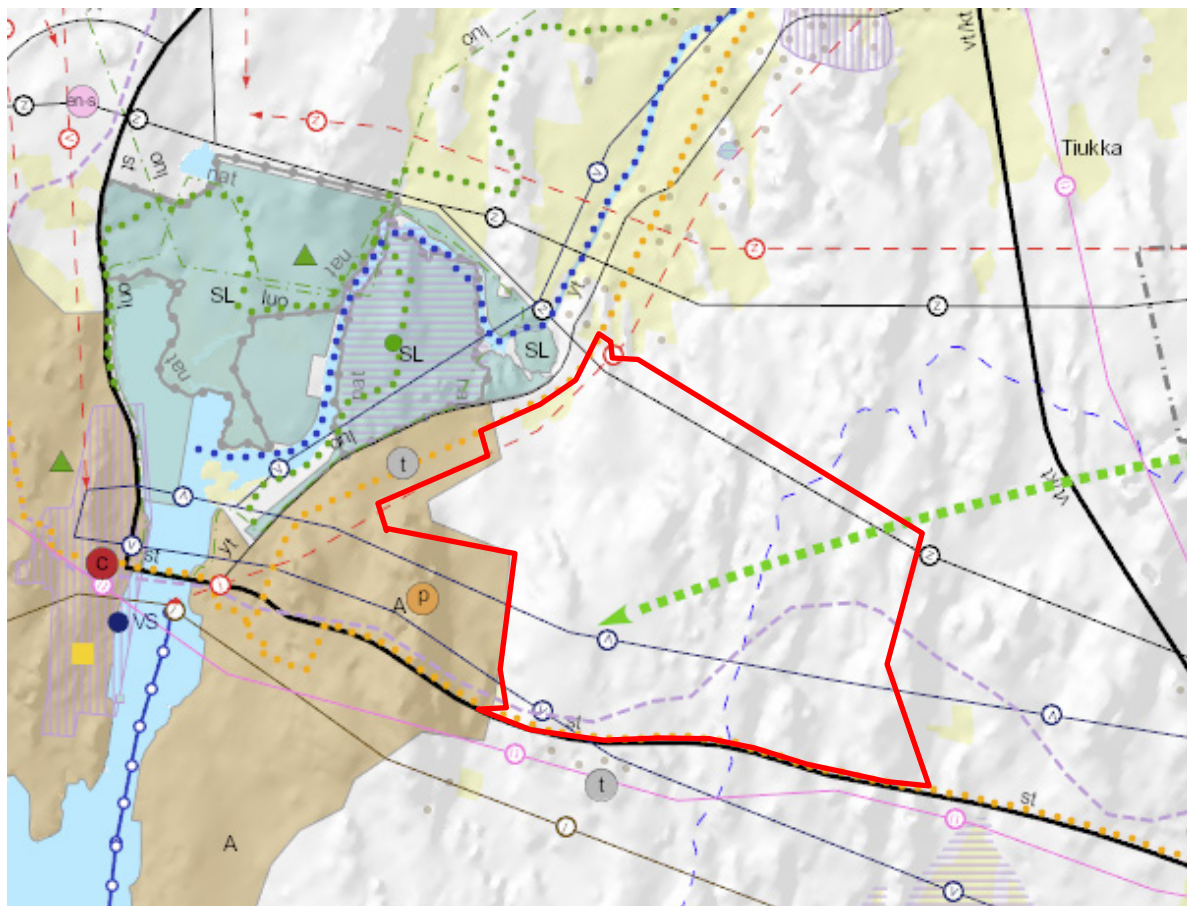
Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön turvaamisesta.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävä hyödyntämistä. Huolehditaan maa- ja metsätalouden kannalta merkittävien yhtenäisten viljely- ja metsäalueiden kannalta merkittävien alueiden säilymisestä.

3.3 Maakuntakaava

Kristiinankaupunki kuuluu Pohjanmaahan ja Pohjanmaan liiton toiminta-alueeseen. Pohjanmaan maakuntakaavaa 2040 on tullut voimaan 11.9.2020. Kaavan tulee korvaamaan maakuntakaava 2050, jonka Pohjanmaan liiton maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 7.4.2025. Uusi maakuntakaava ei ole vielä voimassa. Siksi tätä kaavahanketta peilataan sekä maakuntakaavan 2040 että maakuntakaavan 2050 ohjaukseen.

3.3.1 Maakuntakaava 2040



Kuva 4. Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2040. Kaava-alueen likimääräinen sijainti on osoitettu punaisella viivalla.

Maakuntakaavassa suunnittelualueen länsi-/luoteisosa sijoittuu **taajamatoimintojen alueelle** (kartalla ruskea värirasteri ja kirjaintunnus A). Aluevarausmerkinnällä osoitetaan alueita asumiselle ja muille taajamatoiminnoille kuten palveluille, työpaikoille ja teollisuudelle, liikennealueille, kävely- ja pyöräilyväylille, virkistys- ja puistoalueille sekä erityisalueille. Merkintään liittyy suunnittelumääräys:

Alue tulee tarkemmassa suunnittelussa suunnitella ensisijaisesti asumiselle, palveluille ja työpaikoille. Eheämpää yhdyskuntarakennetta tulee edistää taajaman luonne huomioiden. Asumista ei tule sijoittaa yhtenäisille peltoalueille, jos se ei eheyttä taajamarakennetta. Joukkoliikennettä ja kävelyyn ja pyöräilyyn tarkoitettua verkostoa tulee kehittää, jotta julkisten ja kaupallisten palvelujen sekä virkistysalueiden saavutettavuutta voidaan parantaa. Täydennysrakentaminen on sopeutettava olemassa olevaan asutukseen sekä kulttuuriympäristö-, maisema- ja luonnonarvoihin. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

Suunnittelualan läheisyyteen sekä sen luoteispuolella että eteläpuolella on osoitettu **teollisuus- ja varastoalue -kohdemerkintä** (kartalla harmaalla värirasterilla ympyröity kirjaintunnus "t"), jolla osoitetaan uudet tai pienialaiset teollisuus- ja varastoalueet. Tarkemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota alueen saavutettavuuteen ja liikennejärjestelyihin sekä kulttuuriympäristö-, maisema- ja luontoarvoihin. Taajama-alueilla tai niiden viereisillä alueilla tulee alueen suunnittelussa ottaa huomioon kaupunki- ja taajamakuva ja osoittaa asuin- ja virkistysalueille riittävät suojavyöhykkeet. Tarkempien selvitysten perusteella alueelle voi tarkemmassa suunnittelussa osoittaa teollisuuslaitoksia, joilla on merkittäviä ympäristövaikutuksia, ja laitoksia, jotka käsittelevät vaarallisia kemikaaleja. Merkittävät ympäristöhaitat tulee estää osoittamalla riittävät suojavyöhykkeet tai teknillisillä ratkaisilla. Jos alueella varastoidaan tai valmistetaan polttoaineita tai muita vaarallisia aineita, tulee alueen ja sen lähiympäristön suunnittelussa ottaa huomioon varastoinnista ja valmistelusta aiheutuvat ympäristöriskit. Alueelle ei tule osoittaa uutta asumista.

Suunnittelualan länsipuolella sijaitsee **Selkämeren sairaala**, joka on osoitettu kartalle oranssilla värirasterilla ympyröidyllä kirjaintunnuksella "p".

Alueen eteläosan halki kulkee itä-länsisuuntaisesti **päävesijohto** (tummansininen viiva, johon liittyy kirjaintunnus "v"). Samoin alueen lounaiskulmaa sivuaa vesijohtolinja. Eteläisempi johtolinja on olemassa oleva, mutta alueen poikki kulkemaan osoitettu linjaus toistaiseksi toteutumaton.

Suunnittelualan luoteislaidalle on osoitettu **siirtoviemärin yhteystarve** (punainen katkoviiva, johon liittyy kirjaintunnus "j"). Merkintään liittyy suunnittelumääräys:

Jatkosuunnittelussa tulee johtolinjalle selvittää tarkoituksenmukaisin vaihtoehto, jossa huomioidaan muu maankäyttö sekä maisema-, kulttuuriympäristö- ja luontoarvot.

Osayleiskaava-alueen luoteislaidalle on merkitty **ohjeellinen pyöräreitti** (oranssi piste-viiva). Merkintään liittyy suunnittelumääräys:

Pyöräilyreitin yksityiskohtainen suunnittelu ja merkintä tulee tehdä yhteistyössä maanomistajien ja viranomaisten kanssa. Reittiä suunniteltaessa tulee pyrkiä käyttämään olemassa olevia teitä ja kevyen liikenteen väyliä. Pyöräilyreittiä suunniteltaessa on huomioitava sen merkitys viheraluejärjestelmässä, ja sen tulee, jos mahdollista, yhdistää virkistysalueita, virkistys- ja matkailukohteita, arvokkaita kulttuuriympäristöjä ja luonnonsuojelualueita yhteistoiminnalliseksi maakunnalliseksi verkostoksi. Suunnittelussa ja toimenpiteissä tulee huomioida kulttuuriympäristö-, maisema- ja luontoarvot.

Suunnittelualan pohjoisrajalle ja keskiosan poikki on osoitettu **voimansiirtojohtoon** merkinnät (musta viiva, johon liittyy kirjainmerkintä "z"). Viivamerkinnällä osoitetaan 110 kV:n tai 400 kV:n voimansiirtojohtot.

Kaava-alueen itäpuoli on osoitettu Project aqua -vesistö -merkinnällä (sinisen katkoviivan osoittama raja). Ominaisuusmerkinnällä osoitetaan Lapväärtinjoen-Isojoen vesistö-alue, joka vaatii erityistä suojelua ja on luokiteltu kansainvälisesti arvokkaaksi Project aqua -kohteeksi. Merkintään liittyy suunnittelumääräys:

Alueen asema kansainvälisesti arvokkaana suojelukohteena tulee ottaa huomioon. Alueella tapahtuvissa toimenpiteissä tulee kiinnittää erityistä huomiota vesistön veden laatuun.

Alueen poikki kulkee **ekologinen yhteystarve** (vihreällä katkoviiva, jonka päissä nuolet). Kehittämisperiaatemerkinnällä osoitetaan ekologisia yhteystarpeita. Ekologiset

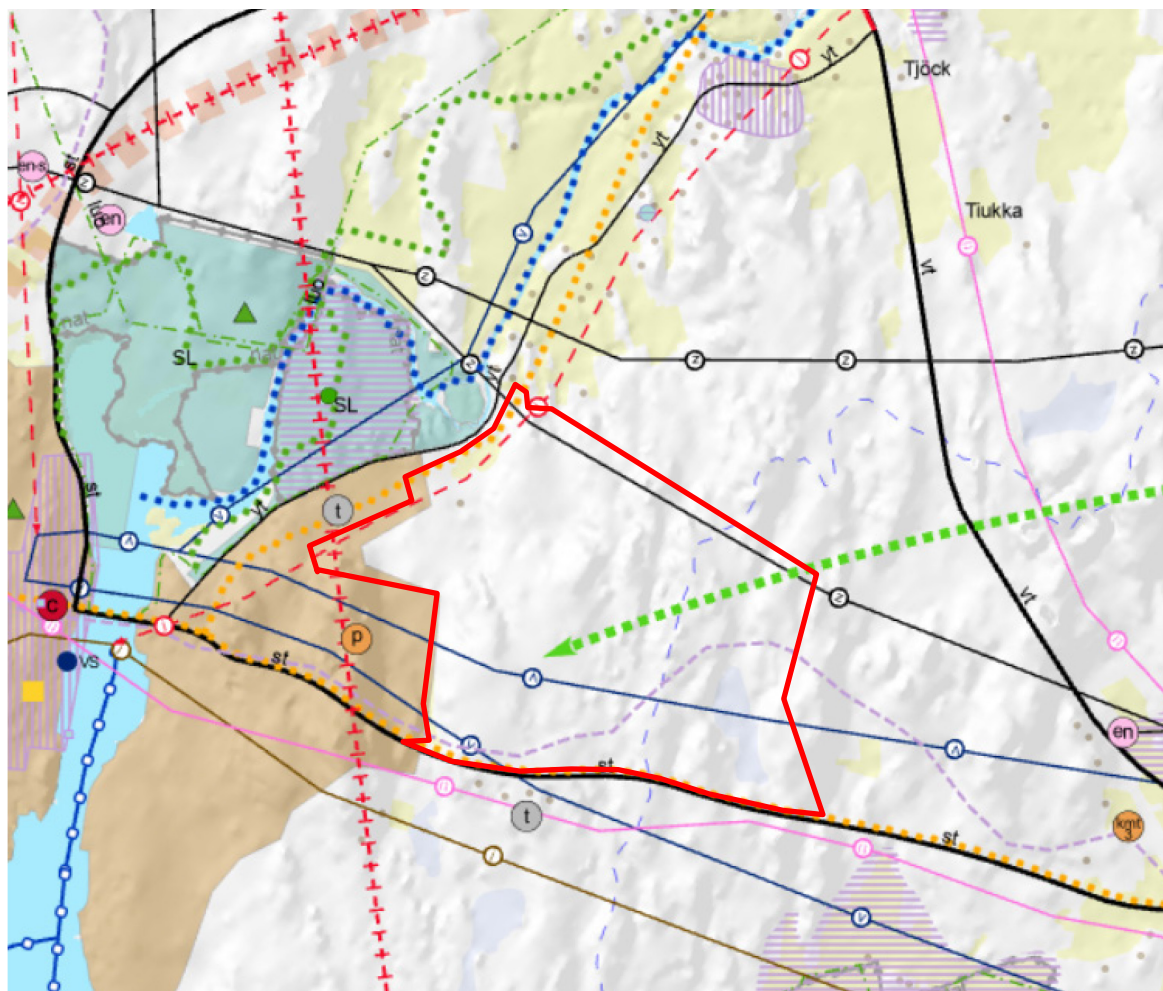
yhteydet turvaavat luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiden lajien liikkumis- ja lisääntymisedellytykset. Merkintään liittyy suunnittelumääräys:

Alueella tulee maankäyttö ja toimenpiteet suunnitella ja toteuttaa niin, että voidaan turvata ekologiset yhteydet sekä kehittää ja toteuttaa niitä.

Suunnittelualueen eteläosassa kulkeva Lälbyntie on osoitettu merkinnällä **kulttuurihistoriallisesti merkittävä tielinjaus** (kartalla merkintänä lila katkoviiva). Ominaisuusmerkinnällä osoitetaan Liikenneviraston kulttuuriarvokohteiksi nimeämät museotiet sekä muut kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaat tielinjaukset. Merkintään liittyy suunnittelumääräys:

Maankäytön ja toimenpiteiden suunnittelussa tulee huomioida tielinjauksen maisemalliset ja kulttuurihistorialliset arvot. Mahdollisuudet käyttää historiallista reittiä matkailun ja virkistysedistämiseen tulee huomioida.

3.3.2 Maakuntakaava 2050



Kuva 5. Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2050, jonka maakuntavaltuusto on hyväksynyt 7.4.2025. Kaava-alueen likimääräinen sijainti on osoitettu punaisella viivalla.

Kuten edellä mainittiin, maakuntakaava 2050 on hyväksytty 7.4.2025, mutta ei vielä voimassa. Kun Pohjanmaan maakuntakaava 2050 astuu voimaan, korvaa se edellä kuvatun Pohjanmaan maakuntakaavan 2040.

Maakuntakaava 2050 on Kristiinankaupungin osalta hyvin samankaltainen kuin maakuntakaava 2040. Eroina maakuntakaavaan 2040 ovat Kristiinankaupungin rannikkoa pitkin (kaava-alueen ulkopuolella) kulkemaan osoitetut kaasuputken ja kaava-aluetta lännessä sivuavan raideliikenteen yhteystarpeen merkinnät. Lisäksi aluetta koskee yleisesti maakuntakaavassa osoitettu Suupohjan kehittämisvyöhykkeen merkintä, jolla on osoitettu tavaraliikennevyöhyke Suupohjan rannikkoseudun ja Seinäjoen kaupunkiseudun välillä.

3.4 Yleiskaava

Aluetta ei ole ennestään yleiskaavoitettu.

Kaava-alueen itäpuolella on voimassa Lapväärtin osayleiskaava.

3.5 Asemakaava

Aluetta ei ole ennestään asemakaavoitettu.

Kaava-alueen eteläpuolella on voimassa Lapväärtintien teollisuusalueen asemakaava ja länsipuolella Selkämeren sairaalan asemakaava sekä sen pohjoispuolella Veturitien teollisuusalueen asemakaava ja Lämpökeskuksen asemakaava.

3.6 Muu ohjaus

Kristiinankaupungissa on voimassa Kristiinankaupungin rakennusjärjestys, joka on tullut voimaan 21.9.2000 (muutetut pykälät 27.4.2009).

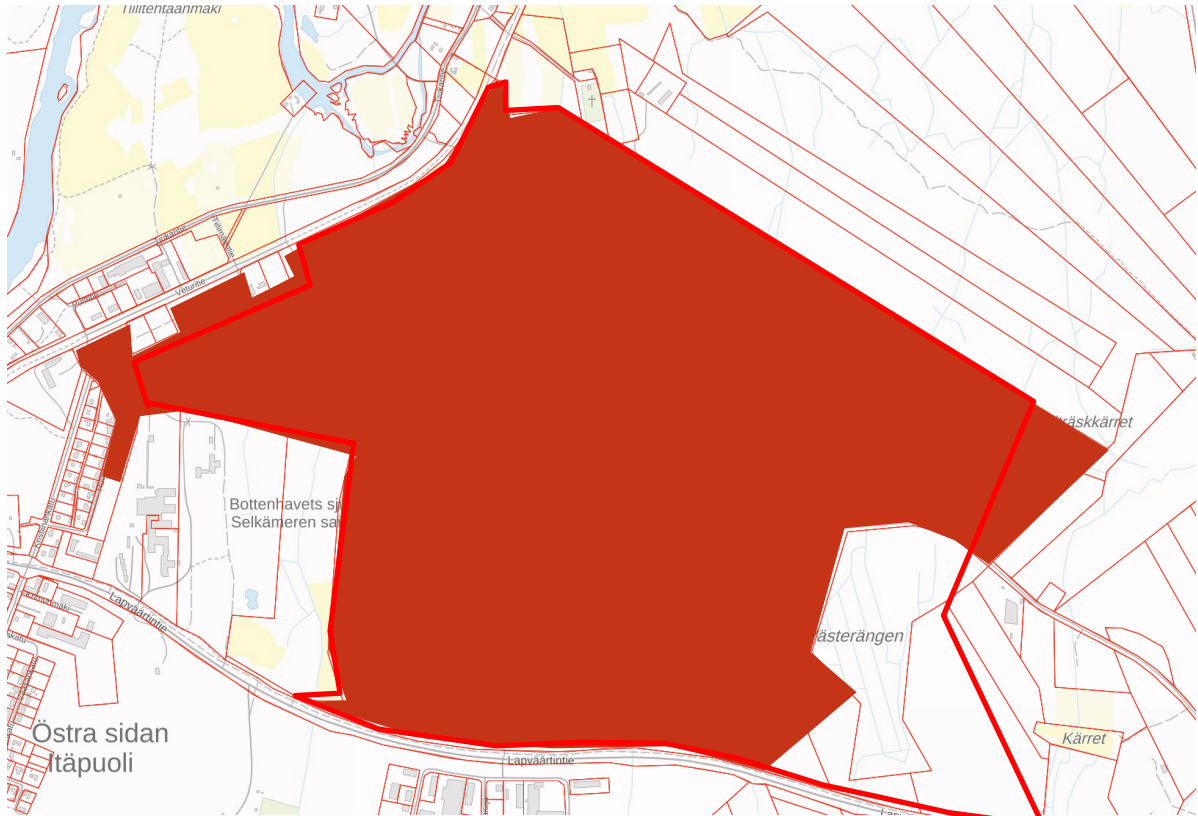
Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoja.

3.7 Pohjakartta ja rakennustiedot

Alueesta ei ole laadittu pohjakarttaa. Yleiskaavoituksen pohjana käytetään Maanmittauslaitoksen kartta-aineistoa.

3.8 Maanomistus

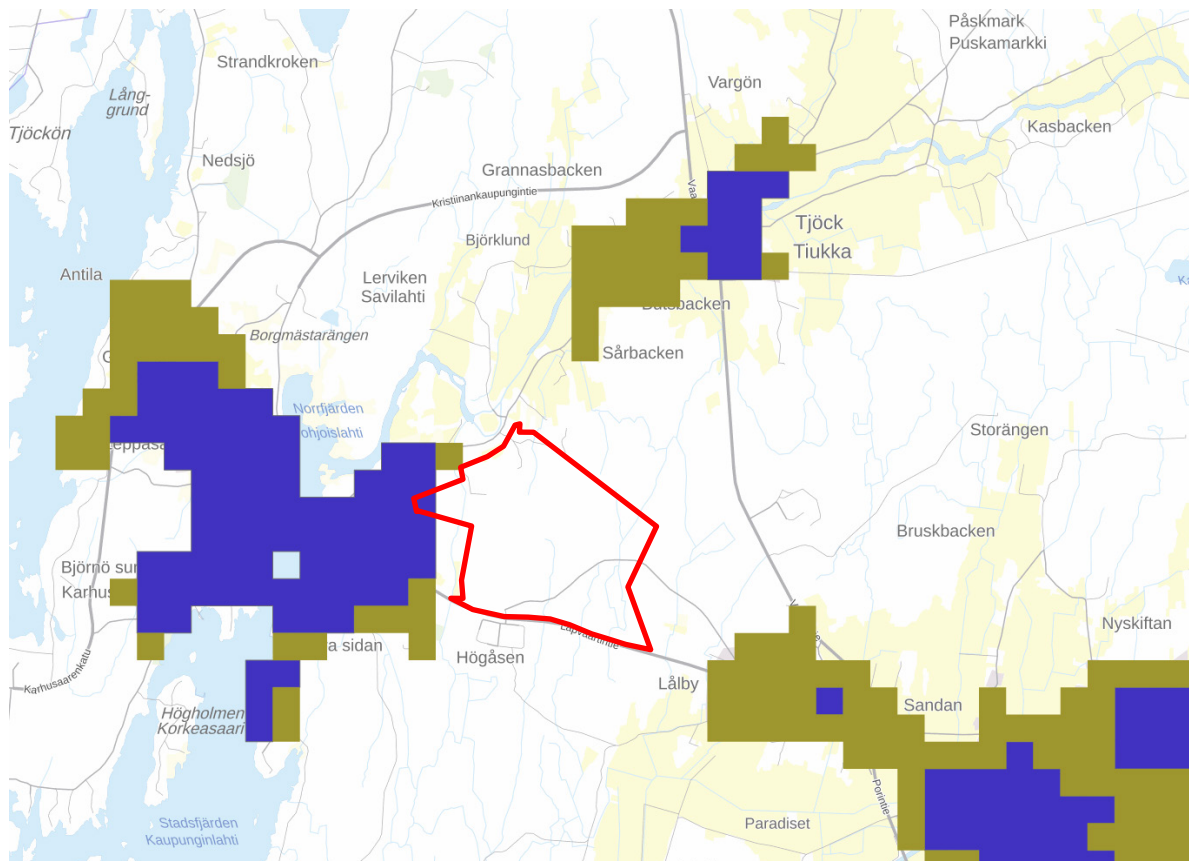
Osayleiskaavan suunnittelualue on suurimmaksi osaksi kaupungin omistuksessa. Alueen kaakkoisosassa on yksityisiä maanomistuksia.



Kuva 5. Maanomistus. Kartassa on osoitettu kirkkaanpunaisella viivalla kaavoitettavan alueen rajaus ja hailakammalla punaisella värirasterilla kaupungin omistamat maa-alueet. (Kuvan lähde: Maanmittauslaitos, Kristiinankaupungin karttapalvelu)

3.9 Yhdyskuntarakenne

Kaavoitettava alue sijoittuu välittömästi Kristiinankaupungin keskeisen yhdyskuntarakenteen yhteyteen laajentaen rakennettua taajama-aluetta kohti itää. Suomen ympäristökeskuksen taajama-alueiden rajauksia käsittävässä aineistossa Itäpuolen teollisuusalueen osayleiskaava-alue sijoittuu kuitenkin lähes kokonaan taajama-alueiden ulkopuolelle.



Kuva 6. Ote Suomen ympäristökeskuksen määrittämästä taajamarajausaineistosta 2022. Sinisellä osoitettu alue on taajama-alue ja keltaruskealla taajaman lievealue. (Lähde: Liiteri-tietopalvelu 7/2024)

3.10 Luonnonympäristö

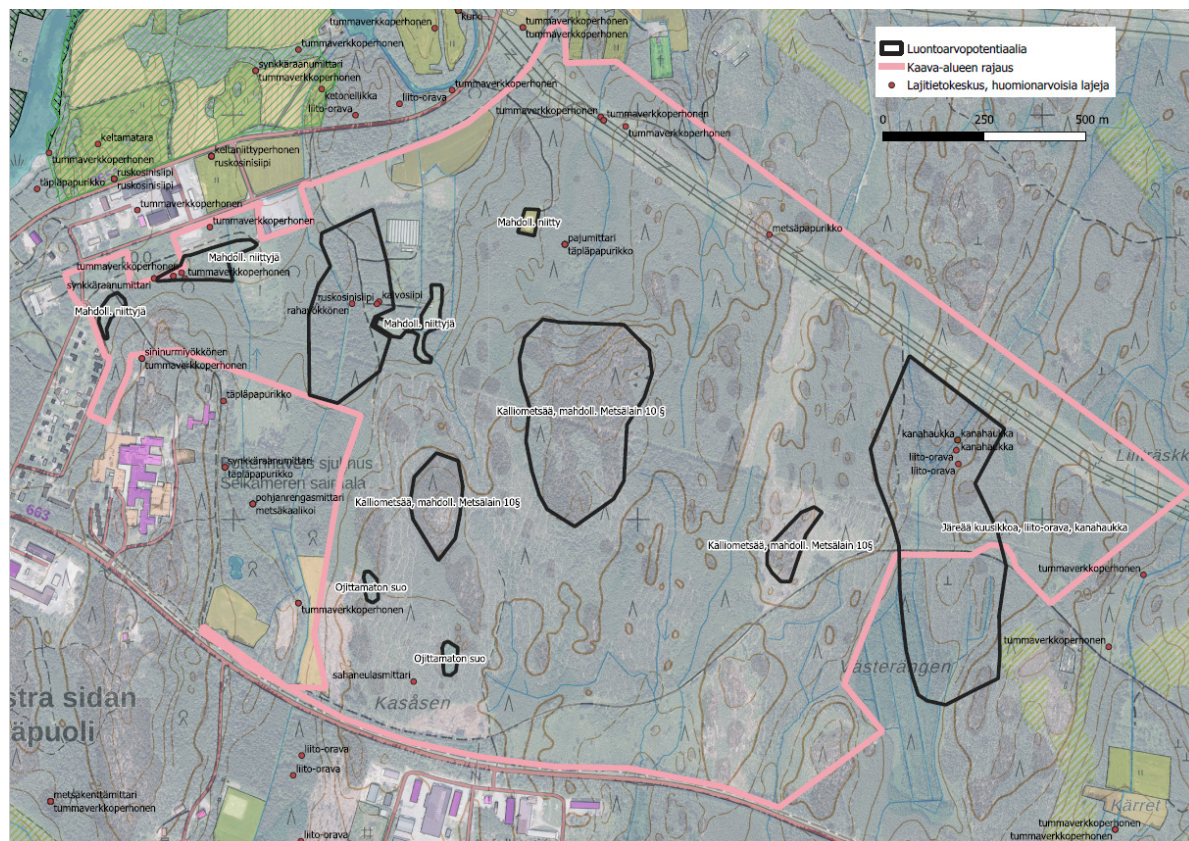
3.10.1 Viherverkosto, kasvillisuus, lajistot

Osayleiskaavan suunnittelualue on metsäistä aluetta, joka liittyy osaltaan laajempaan viheralueiden verkostoon. Kaava-alueen laajoja metsäalueita halkovat pelto- ja hakkuuaukeat sekä kallioesiintymät. Alueen kallioisuuden takia keskiosan metsät ovat hyvin karuja, mutta reuna-alueilla kasvaa reheviä metsiä. Alueen pohjoisosassa kulkee voimajohtoja, joiden kohdalta kasvillisuus on matalaa ja pensaikkoista.

Pääosa alueen metsistä on talousmetsää, josta osa on hiljan hakattu. Alueelle ei ole ennen kaavoitusta tehty tarkempaa inventointia, mutta metsänhoitosuunnitelmassa on jätetty yksittäisiä alueita hoitosuunnitelman ulkopuolelle hakkuukielloon. Lapväärtin metsähoitoyhdistyksen mukaan alueen itäisessä reunassa on metsäkuvio erittäin vanhaa kuusimetsää kallioiden välisessä notkelmassa. Lähes neljän hehtaarin kuvio on metsälain 10§ mukainen erittäin arvokas elinympäristö.

Alueelta tiedetään havaintoja tummaverkkoperhostesta, liito-oravasta ja muista huomionarvoisista lajeista. Tarkemmat lajistokohtaiset inventoinnit suoritetaan maastokaudella 2025, joten tarkistettut tiedot alueen luontoarvoista saadaan vasta kaavan ehdotusvaiheeseen.

[Tekstiä täydennetään ja päivitetään kasvi- ja eläinlajiston ja luontoarvojen osalta luontotoselvityksen perusteella ehdotusvaiheeseen]



Kuva 7. Luontoselvityksen esiselvityksenä tehdyssä työpöytä tarkastelussa alueella on tunnistettu aiempien lajihavaintojen perusteella lukuisia potentiaalisia luontoarvokohteita, jotka tullaan tarkistamaan maastokaudella 2025 tehtävässä luontoselvityksessä, jonka laatii Kvarken Nature and Fishing. (Kuvälähde: Luontoselvityksen esiselvitys, Ramboll 15.11.2024; Lopullinen kaava-alueen raja-alue eroaa esiselvitysvaiheen kartalla esitetystä.)

3.10.2 Suojelualueet ja suojeluohjelmien alueet

Kaava-alueelle ei sijoitu luonnonsuojelualueita. Alueelta parisataa metriä luoteeseen sijaitsee Tiilitehtaanmäen Natura 2000 -alue. Alueelta yli kilometrin päässä kaakossa on Lälbyn peltoauekan Natura 2000 -alue.

3.11 Topografia, maaperä ja rakennettavuus

3.11.1 Topografia

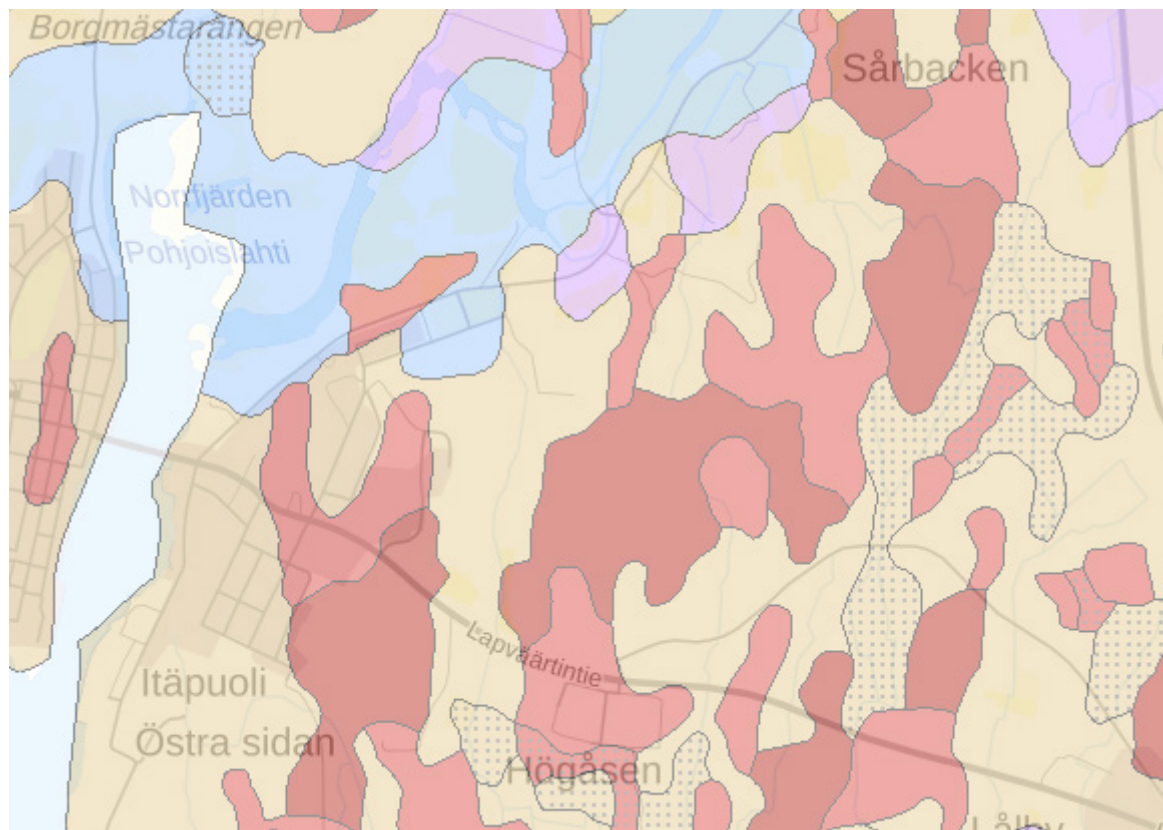
Topografialtaan suunnittelualueen maasto on vaihtelevaa. Suurin osa alueesta on yli 20 metrin korkeudessa merenpinnasta. Erityisesti alueen eteläosa on maastoltaan kumpuilevaa, sinne sijoittuvat maaston korkeimmat kohdat. Korkeimmillaan maasto on noin 27,5 metriä merenpinnan yläpuolella. Alavimmat alueet sijoittuvat suunnittelualueen länssiin, ja maasto laskee luoteeseen päin mentäessä. Matalimmillaan maasto on alle 5 metriä merenpinnan yläpuolella.

3.11.2 Maaperä ja rakennettavuus

Maaperä kaava-alueella on suurelta osin sekalajitteista maalajia, jonka päälajitetta ei ole selvitetty. Lisäksi alueen keskelle sijoittuu laajoja kallioma-alueita ja kalliopaljastumia. Alueen itäpuolella maaperässä on soistuma-alueita ja luoteisosissa osittain savimaa-alueita. Pohjoisessa on yksittäinen alue hienojakoista maalajia, jonka päälajitetta ei ole selvitetty.

Happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyys alueella on pääosin hyvin pieni, lukuun ottamatta Lapväärtin- ja Tiukantien varresta löytyviä yksittäisiä alueita, joilla esiintymistodennäköisyys on kohtalainen tai suuri.

Maaperäolosuhteiltaan suurin osa alueesta vaikuttaa soveltuvan hyvin rakentamiseen. Alueen rakennettavuutta ja perustamistapaa tulee kuitenkin selvittää tarkemmin ennen rakennusluvan myöntämistä. Alueen maaperän soveltuvuus hulevesien imeyttämiseen on lähtökohtaisesti heikko.



Kuva 8. Suunnittelualueen ja sen lähialueiden maaperä. (Lähde: GTK)

3.12 Vesistöt ja pohjavedet

Kaava-alueella ei sijaitse vesialueita. Alueella kulkee useita ojauomia, ja itäosissa maaperässä on soistuma-alueita. Kaava-alueen raja on noin 100 metrin päässä Tiukanjoen jokiuomasta. Pohjoislahti sijaitsee alueesta noin 1,5 km länteen. Alue on vedenjakaja ja osa vedestä laskee Lapväärtinjokeen ja osa Tiukanjokeen.

Kaava-alue sijoittuu Teuvanjoen ja Selkämeren väliselle päävedenjakajalle. Valumavedet alueelta laskevat alueen nykyisiä ojia pitkin joko pohjoiseen Veturitien ja Tiukantien alitse Teuvanjokeen tai etelään joko suoraan tai Lapväärtinjoen kautta Selkämerelle. Kaava-alue ei sijoitu pohjavesialueelle, tai sellaisen läheisyyteen. Lähin pohjavesialue (Bötomberget) sijaitsee yli kymmenen kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta itään.

3.13 Maisema

Suunnittelualueelle ei sijoitu valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita, eikä seudullisia maisema-alueita. Ympäristöministeriön laatimassa maisemamaakuntajaossa Kristiinankaupunki lukeutuu Pohjanmaahan ja Etelä-Pohjanmaan rannikkoseutuun.

Alue on Lålbyntien umpeen kasvamassa olevaa tielinjaa, muutamia metsäteitä ja vähäisiä peltoalueita sekä avoimeksi hakattua voimalinjaa lukuun ottamatta metsäistä, eikä sillä avaudu laajempia näkymiä tai muita mainittavia maisemia.

3.14 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaava-alueella ei sijaitse tunnistettuja kulttuuriympäristö- tai muinaismuistokohteita. Alueen poikki kulkeva Lålbyntie on historiallinen tielinja. Lålbyntietä pitkin on kuljettu ennen Lapväärtin kuntaan. Lapväärtintien valmistuttua tie on rapautunut niin, ettei autoliikennettä siinä enää ole.

3.15 Väestö, elinkeinot ja palvelut

Alueelle ei sijoitu asutusta tai loma-asutusta. Suunnittelualueen länsirajan läheisyydessä sijaitsee pientaloasuinalue.

Suunnittelualueella ei toimi elinkeinonharjoittajia. Alueella sijainneen turkistarhan toiminta on päättynyt. Alueen läheisyydessä luoteessa on teollista toimintaa ja lämpökeskus, länsipuolella Selkämeren sairaala.

Alue tukeutuu lähellä sijaitseviin Kristiinankaupungin keskustan julkisiin ja kaupallisiin palveluihin.

3.16 Virkistys

Alue liittyy laajempaan viheralueiden verkostoon, mutta alueella ei ole varsinaista virkistystoimintaa eikä rakennettua ulkoilu-, latu- tms. reitistöä. Alue sijaitsee verraten lähellä kaupungin keskustaa ja on siten potentiaalista virkistys- ja ulkoilualueutta. Lähialueilla on kuitenkin runsaasti asukkaille yhtä hyvin tai paremmin saavutettavissa olevia ja siten aktiivisemmassa virkistyskäytössä toimivia alueita, eikä alueen säilyminen viheralueena ole siten ulkoilureitistön tai virkistysalueverkoston näkökulmasta välttämätöntä.

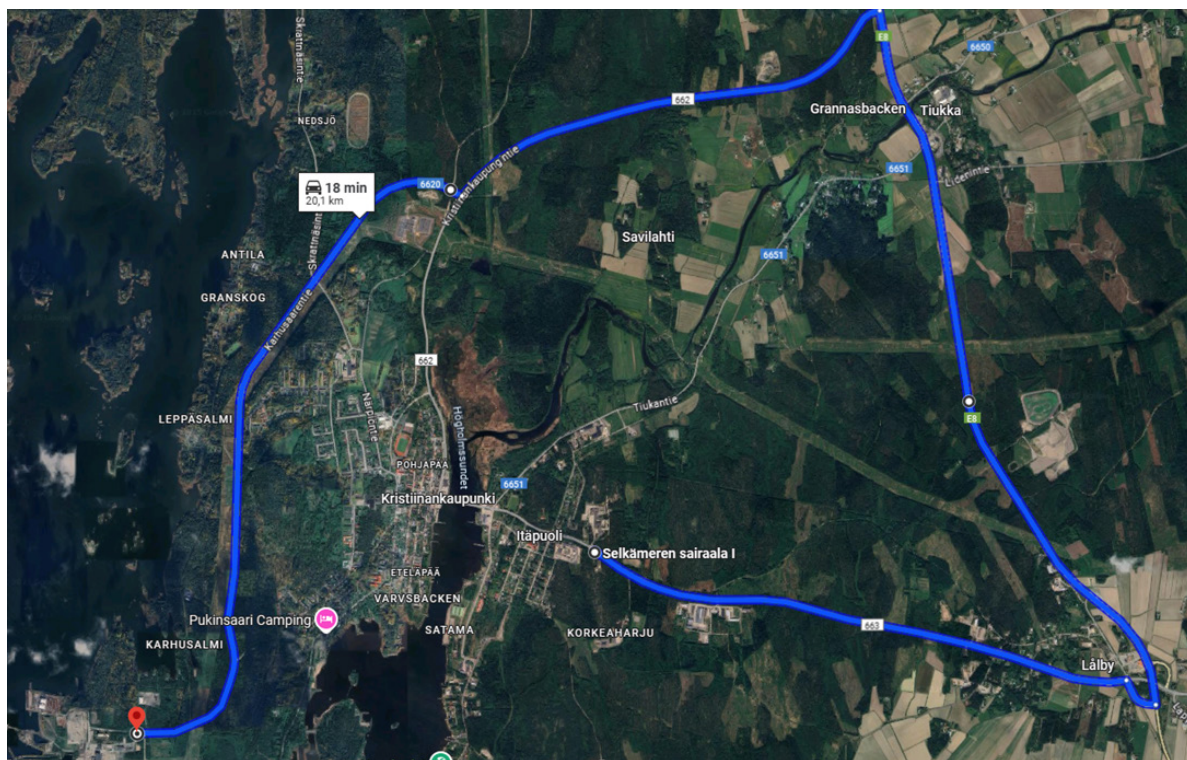
3.17 Liikenne

Kaava-alue rajautuu etelässä Lapväärtintiehen (st 663), joka johtaa Lapväärtistä Kristiinankaupungin keskustaan. Luoteessa aluetta rajaa Veturitie, joka toimii alueen teollisuusyritysten kulkuyhteytenä. Kaava-alueelle johtaa yksittäisiä metsäteitä Tiukantieltä, mutta varsinaista kulkuyhteyttä alueen keskiosiin ei ole.

Alueella ei lähtötilanteessa ole juurikaan ajoneuvoliikennettä tai sen tarvetta. Alueen liikenteellinen saavutettavuus Lapväärtintietä pitkin on kuitenkin hyvä. Etäisyys kaupungin ydinkeskustaan on pieni, noin 1,5 km alueelta länteen. Alueen muuttuessa teollisuusalueeksi mahdollinen raskas liikenne keskustan länsipuolella sijaitsevan sataman suuntaan on kuitenkin ohjattava keskustan läpiajon sijaan kiertämään alueen itä- ja pohjoispuolitse Eurooppatien E8, Kristiinankaupungintien (mt 662) ja edelleen Karhusaarentien kautta, sillä keskustaan johtava silta ei kestä raskaan liikenteen kuormitusta eikä keskustaympäristö muutoinkaan läpiajoliikennettä. Raskasta liikennettä ei mieluiten myöskään tulisi ohjata alueelta sen läpi ja pohjoiseen Tiukantien kautta, sillä Tiukantie kulkee läpi kyläasutuksen.

Lapväärtintiellä (st 663) kulkee suunnittelualueen kohdalla noin 3300 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Lapväärtintien ja Tiukantien nopeusrajoitukset suunnittelualueen kohdalla ovat 80 km/h. Veturitien nopeusrajoitus on 50 km/h ja sairaalalle johtavan tien 30 km/h.



Kuva 9. Suunnittelualueen lähiympäristön liikenneverkko. Raskaan liikenteen ajoyhteys kaava-alueelta satamaan (sininen viiva) kiertää suunnittelualueen itäpuolelta Eurooppatien E8, Kristiinankaupungintien (mt 662) ja Karhusaarentien kautta.

3.17.1 Kevyt liikenne ja joukkoliikenne

Suunnittelualueella ei kulje varsinaisia jalankulun tai pyöräilyn reittejä. Etelästä aluetta rajavan Lapväärtintien varrella kulkee yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie.

Kristiinankaupungin joukkoliikenne on vähäistä, eikä linja-autoliikennettä ole koulupäivien ulkopuolella. Linja-autoyhteys välillä Isojoki-Kristiinankaupunki kulkee kahdesti päivässä arkipäivisin. Kristiinankaupunki järjestää palveluliikennettä sitä tarvitseville arkipäivisin.

Linja-autojen reitti kulkee Lapväärtintietä ja Tiukantietä pitkin. Niille tarkoitetut pysäkit ovat teiden sivuun tehtyjä levikkeitä.

3.18 Tekniset verkostot

3.18.1 Vesihuolto

Kunnallinen vesi- ja viemärihuolto ylettyy aivan alueen rajalle etelässä ja lännessä.

3.18.2 Voimajohdot

Suunnittelualueen pohjoisosassa kulkevat luode-kaakko-suunnassa EPV-alueverkon 110 kV sähkölinja ja kaksi Fingridin 110 kV sähkölinjaa. Kristiinankaupungin 400 kV sähköasema on noin kolmen kilometrin ja Lålbyn 110 kV sähköasema vain reilu kahden kilometrin päässä kaava-alueesta. Vuonna 2026 valmistuvalle Åbackin 400 kV sähköasemalle on vain noin 10 kilometrin matka.

4. TAVOITTEET

4.1 Kaupungin kaavoitustyölle asettamat tavoitteet

Kaavan tavoitteena on luoda edellytykset alueen asemakaavoitukselle, joka mahdollistaa kaupungin vihreään siirtymän hankkeiden toteutumisen. (Alueelle on keväällä 2025 julkaistujen tietojen mukaan mahdollisesti sijoittumassa datakeskus, mutta yleiskaavoituksella halutaan mahdollistaa myös vety-, akku- yms. teollisuuden sijoittuminen alueelle. Lisäksi kaavan toivotaan mahdollistavan pienydinvoima- yms. energiantuotannon.)

4.2 Potentiaalisen hanketoimijan tavoitteet

Alueen mahdollinen hanketoimija on ilmaissut tavoitteenaan laajan tontin sijoittumisen alueelle. Toimija toivoo alueelta kulkua sekä pohjoiseen Tiukantielle että etelään Lapväärtintielle, mutta ei läpikulkua.

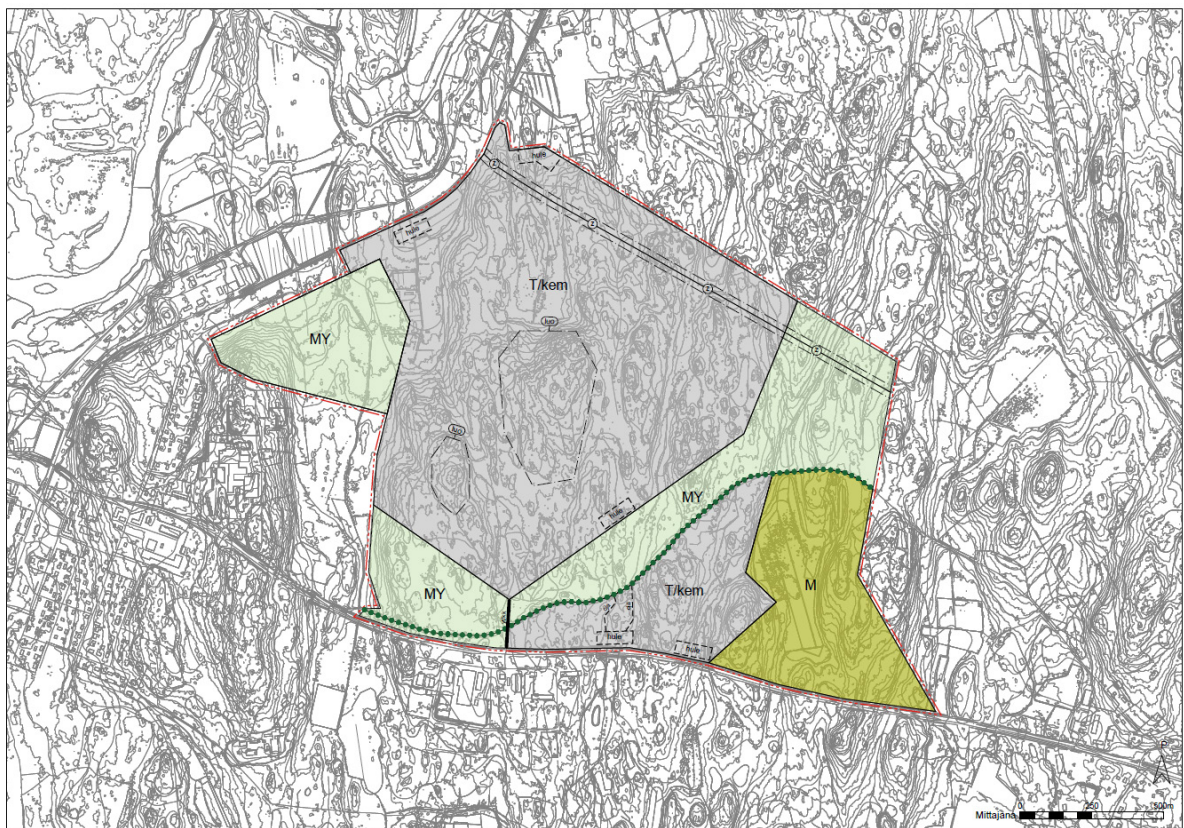
4.3 Kaavoitusta ohjaavien viranomaistahojen tavoitteet

Kaavan aloitusvaiheessa 11.10.2024 järjestettiin viranomaisneuvottelu. Neuvottelussa viranomaistahot muistuttivat aluetta maakuntakaavassa koskevasta viheryhteystarpeesta sekä alueen kautta kulkevan historiallisen tielinjan säilyttämisen tarpeesta.

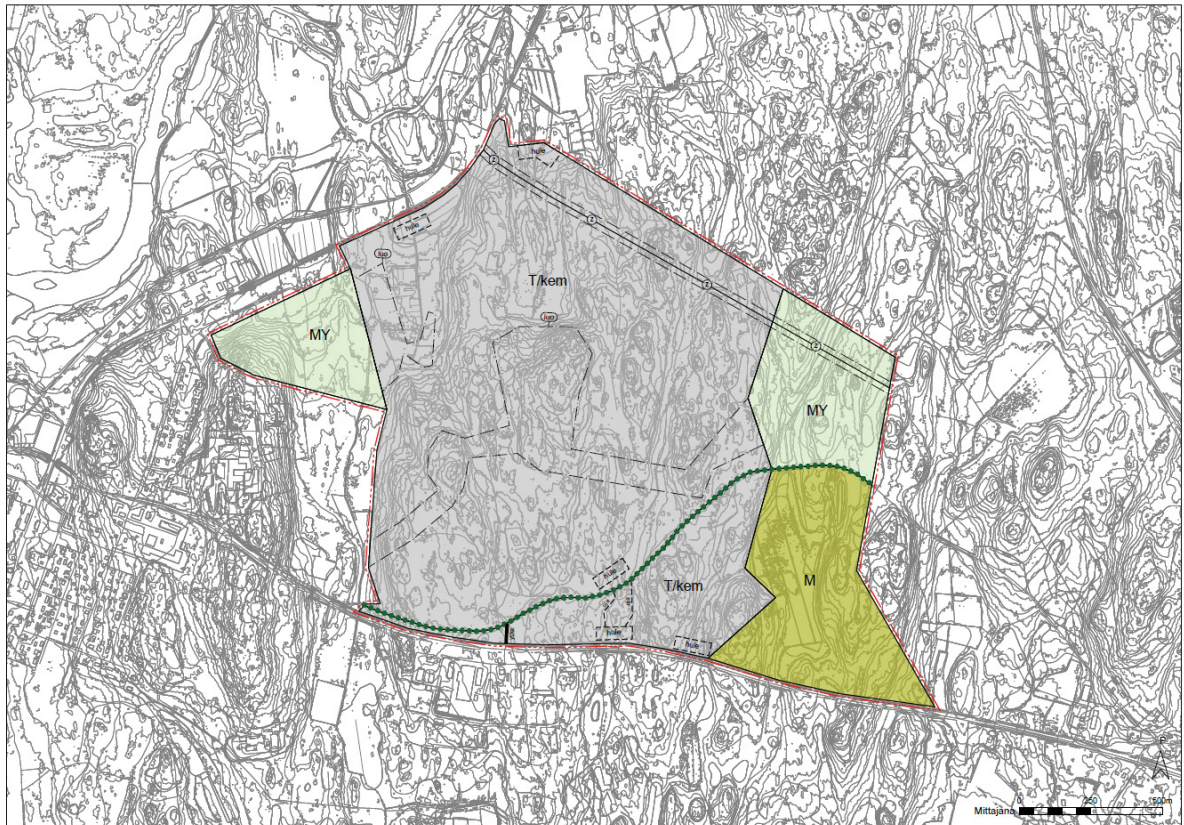
5. TUTKITUT VAIHTOEHDOT

5.1 Alustavat luonnosvaihtoehdot

Idealuonnosvaiheessa tutkittiin alustavasti kahta suunnitteluratkaisuvaihtoehtoa. Kummassakin alueen keskiosasta on pyritty osoittamaan teollisuusalueeksi mahdollisimman suuri yhtenäinen alue. Tärkeimpien luontoarvojen alueita alueen itä- ja länsireunoilla on jätetty ennalleen metsäalueiksi. Lålbyntien linjaus on säilytetty. Luonnosvaihtoehdossa 1 maakuntakaavan mukainen viheryhteys on sijoitettu mukailemaan Lålbyntien vartta, vaihtoehdossa 2 kulkemaan alueen keskeltä kalliometsäalueiden kautta. Vaihtoehdon 1 arvioitiin muodostavan sekä luontevampia rakennusalueita, mahdollistavan paremmin luontoarvojen huomioon ottamisen että tuovan enemmän lisäarvoa Lålbyntien mahdolliselle virkistysreittikäytölle verrattuna toiseen luonnosvaihtoehtoon, joten kaavaluonnoksen valmistelua jatkettiin luonnosvaihtoehdon 1 pohjalta.



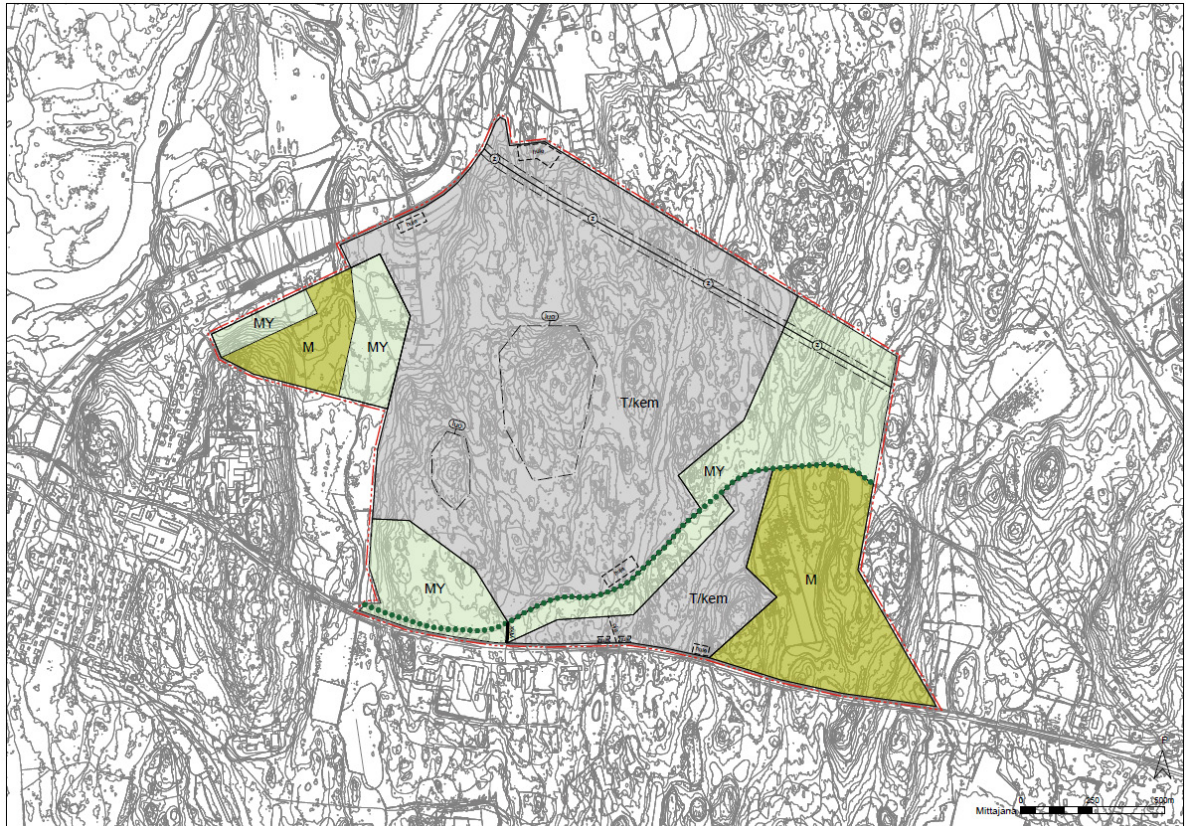
Kuva 10. Alustava luonnos, VE 1



Kuva 11. Alustava luonnos, VE 2

6. OSAYLEISKAAVA

6.1 Kaavan rakenne



Kuva 12. Kaavaluonnos 7.5.2025

Kaava koostuu perusrakenteeltaan laajasta, mahdollisimman yhtenäiseksi osoitettavasta teollisuusalueesta (T/kem) ja sitä idässä ja lännessä reunustavista metsäalueista (M, MY) sekä alueen poikki kulkevaa Lålbyntien historiallista tielinjaa mukailevasta viheryhteystä (MY).

Lålbyntien linjaus säilytetään ja osoitetaan jalankulku- ja pyöräilyreitiksi. Lapväärtintieltä T/kem-alueelle osoitetaan katuyhteys. Teollisuusalueille varataan ohjeellisenä sijainnit hulevesien hallinnan kannalta tärkeille säilytettävälle ojille sekä hulevesien viivytyslaitteille.

Keskeiset kallioalueet osoitetaan luo-merkinnöin säilytettäväksi rakentamisen ulkopuolella. (Merkintöjen rajauksia tarkistetaan kaavan ehdotusvaiheeseen kesän 2025 luontoselvityksestä saatavien tietojen mukaan.)

Kaava-alueen pohjoisosassa kulkee olemassa oleva sähkölinja, joka säilytetään.

6.2 Kaavan kokonaismitoitus

Kaava-alueen laajuus on 285,67 hehtaaria. Alueen jakautuminen eri pääkäyttötarkoituksille varattuihin osa-alueisiin pinta-aloitain ja prosenttiosuuksittain on esitetty seuraavassa taulukossa.

Taulukko 1. Kaavaratkaisun kokonaismitoitus

Pääkäyttötarkoitus	Ala (ha)	Osuus (%)
T/kem	181,84	63,7
M	44,27	15,5
MY	59,56	20,8
YHTEENSÄ	285,67	100%

Yleiskaavalla ei tässä tapauksessa määrätä tarkemmin alueen rakentamisen määrää. Jonkinlaista karkeaa arvioita siitä voidaan tehdä yleispiirteisien oletuksien: mikäli yleiskaavan teollisuusalueesta esimerkiksi 75% saataisiin lopulta tonttimaaksi ja rakentaminen toteutuisi tehokkuudella $e=0.1$, olisi alueelle mahdollista sijoittaa n. 136000 $k\text{-m}^2$ rakentamista.

6.3 Osayleiskaavan merkinnät ja määräykset

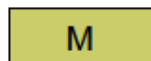
Osayleiskaavan kartalla on esitetty seuraavat merkinnät ja määräykset:



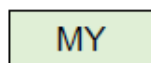
Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald.
I området finns en särskilt viktig livsmiljö som avses i 10 § i skogslagen; bergbunden skog. Området ska bevaras i naturligt tillstånd.
*Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.
Alueella sijaitsee metsälain 10 §:n mukainen erityisen tärkeä elinympäristö, kalliometsä. Alue tulee säilyttää luonnontilaisena.*



Industri- och lagerområde där en betydande anläggning för produktion eller lagring av kemikalier får placeras.
Teollisuus- ja varastoalue, jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen.



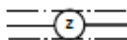
Jord- och skogsbruksdominerat område.
Maa- ja metsätalousvaltainen alue.



Jord- och skogsbruksdominerat område med särskilda miljövärden.
Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.



Gång- och cykelväg.
Jalankulku- ja pyöräilyreitti.



För ledning reserverad del av område
 z = elledning
*Johtoa varten varattu alueen osa
 z = sähkölinjat*



Förbindelseväg/matargata.
Yhdystie/kokoojatie.



Generalplaneområdets gräns.
Yleiskaava-alueen raja.



Områdesgräns.
Alueen raja.

hule

Riktigivande del av område som reserverats för ett lokalt dagvattensystem, genom vilket dagvattnet leds och fördröjs i dikes- och bassängskonstruktioner.

Ohjeellinen alueelliselle hulevesijärjestelmälle varattu alueen osa, jonka kautta alueen hulevesiä johdetaan ja viivytetään allas- ja ojarakentein.

oja

Riktigivande dike.

Ohjeellinen oja.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER SOM GÄLLER GENERALPLANEOMRÅDET / YLEISKAAVA-ALUETTA KOSKEVAT YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Dagavatten fördröjas på fastigheterna så att dimensioneringsvolymen för fördröjningsstrukturen är två kubikmeter per hundra kvadratmeter ogenomsläpplig yta.

Hulevesiä on viivytettävä kiinteistöillä siten, että viivytysrakenteiden suunnittelutilavuus on kaksi kuutiometriä sataa neliometriä tiivistä pintaa kohden.

7. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Alueidenkäyttölain 9 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaan kaavaa laadittaessa on vaikutuksia selvitettävä siinä laajuudessa, että voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset seuraaviin kokonaisuuksiin:

- ihmisen elinoloihin ja elinympäristöön;
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön;
- elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

Vaikutusten selvittäminen perustuu alueelta käytössä oleviin perustietoihin, laadittaviin selvityksiin, maastokäynteihin, osallisilta saatavaan palautteeseen, lausuntoihin, mielipiteisiin ja muistutuksiin sekä laadittavien suunnitelmien ympäristöä muuttavien ominaisuuksien analysointiin. Selvitykset tehdään koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia. Vaikutusten arviointi kohdistetaan niihin vaikutuksiin, jotka ovat merkittäviä. Merkittävyyttä arvioitaessa keskeisiä tekijöitä ovat vaikutusten ominaisuudet, kaava-alueen nykytila ja herkkyys.

Osayleiskaavan vaikutusarviointityö on tehty osana kaavan suunnitteluprosessia. Vaikutusten arvioinnissa korostuvat teollisuustoiminnan alueelle osoittamisen vaikutukset alueen luonnonarvoihin, kulttuuriarvoihin (historiallinen tielinja) sekä liikenteen järjestämiseen. Kaavaratkaisussa sekä rakentamisen mahdollistavien alueiden sijoittamisessa on pyritty minimoimaan haitallisia vaikutuksia luontoon ja ihmisiin.

7.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

7.1.1 Yleiset sosiaaliset vaikutukset

Sosiaalisten vaikutusten sisältö on hyvin laaja-alainen ja niihin katsotaan kuuluviksi mm. väestömuutokset, institutionaaliset vaikutukset, alueen infrastruktuuri, vaikutukset elämäntapoihin, -laatuun ja elinoloihin (arvokkaat tai ylimalkaan tunnistettavat paikat ja maisemat, terveys, turvallisuus, asuminen) sekä vaikutukset yhteisön asenteisiin ja risiiritilanteisiin.

Kaavan toteutuminen mahdollistaa työpaikkakehityksen kautta periaatteessa positiiviset sosiaaliset vaikutukset, mutta teollisen toiminnan kyseessä ollessa alueeseen ja toimintaan voi kohdistua laajemmassa yhteisössä myös negatiivisia asenteita ja mielipiteitä.

7.1.2 Virkistys

Säilyvä vanha tielinja ja sitä mukaileva viheryhteys sekä säilyvät metsäalueet tarjoavat edellytyksiä virkistäytymiselle. Kaava monipuolistaa toteutuessaan Kristiinankaupungin teollisuustonttien tarjontaa. Alueella ei ole asumista eikä sinne osoiteta uutta asuinrakentamista, mutta metsäalueen muuttuessa teollisuusalueeksi saatetaan kaavan mukaiseen toimintaan ja täydennysrakentamiseen suhtautua nykyisten asukkaiden osalta negatiivisesti, vaikka muutos ei kohdistuisikaan omaan lähielinpiiriin.

7.1.3 Ympäristöhäiriöt

Kaava mahdollistaa myös ympäristöhäiriötä aiheuttavan teollisuuden sijoittamisen alueelle. Lisäksi teollinen toiminta lisää alueelle kohdistuvaa liikennettä. Häiriöt kohdistuvat kuitenkin asumattomalle alueelle ja liikenteen osaltakin ennestään olemassa oleville

maanteille. Kaavan vaikutukset terveellisen ja turvallisen elinympäristön muodostumiseen ovat siten hallitut.

7.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Ennestään rakentamattoman alueen rakentuminen teollisuusalueeksi tontteineen ja kaatuineen aiheuttaa väistämättä alueen maanpinnan muokkausta, maamassojen siirtoja, kalliroleikkauksia yms. maa- ja kallioperää muokkaavia toimia. Lisäksi teollisuustoimintaan liittyy aina toiminnan aikainen riski maaperän pilaantumiseen. Riskin todennäköisyys ja vaikutuksen laajuus riippuu toiminnan laadusta, josta ei yleiskaavoitusvaiheessa ole vielä varmuutta.

Uhan pintavesille muodostavat teollisuustonteilta kulkeutuvat, mahdollisesti epäpuhtauksia sisältävät hulevedet. Hulevesien muodostumista ja kulkeutumista voidaan vähentää välttämällä läpäisemättömiä pinnoitteita ja suosimalla rakennuksissa viherkattoja, mutta ymmärrettävää on, ettei tämä teollisuuden toiminnoissa aina ole mahdollista. Hulevedet on hulevesisuunnitelmassa ohjeistettu viivyttämään ja käsittelemään tonteilla.

Kaava-alueella tai sen läheisyydessä ei sijaitse pohjavesialueita, joihin voisi kohdistua vaikutuksia.

Ilmaan kohdistuvat vaikutukset muodostuvat alueen tulevan teollisen toiminnan mahdollisista pakokaasuista ja pölystä, toiminta-ajan liikenteen pakokaasuista ja pölystä sekä alueen rakentamisen ja rakennusaikaisen liikenteen pakokaasuista ja pölystä. Pienilmastoon muutoksia aiheutuu kasvillisuuden poistamisesta ja vesitasapainon muutoksista. Liikenteen ja rakentamisen pölyä voidaan ehkäistä toimintojen oikealla sijoittelulla suhteessa tuuliin, auringon säteilyyn ja maaston muotoihin sekä mm. rakennusten välisten alueiden puuston säästämällä ja uusilla puuistutuksilla.

Vaikutukset ilmastoon syntyvät mm. puuston vähenemisen negatiivisesta vaikutuksesta hiilinieluihin ja -varastoihin ja alueen teollisen toiminnan päästöistä tai päinvastoin hiiltä sitovasta toiminnasta. Päästöjen suuruutta tai toiminnan elinkaarivaikutusta ei ole mahdollista tarkemmin laskea tässä vaiheessa, kun alueelle sijoittuvan toiminnan laatua ja laajuutta ei tunneta. Mahdolliset vetyperusteiset teknologiat tai datakeskustoiminta ovat kuitenkin hyvin energiantensiivisiä ja paljon hukkalämpöä tuottavia, jolloin syntyviin päästöihin vaikuttavat alueen rakentamisaikaisten materiaali- yms. päätösten lisäksi huomattavan paljon esim. toiminnassa käytettävän energian alkuperä (uusiutuva vs. fossiilinen energia) sekä mahdollisuuden hyödyntää syntyvää hukkalämpöä alueella tai välittömässä läheisyydessä.

7.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin tai luonnon monimuotoisuuteen

Ennestään rakentamattoman metsäisen alueen muuttuminen rakennetuksi teollisuusalueeksi on merkittävä muutos kasvi- ja eläinlajien elinolosuhteisiin. Luontoselvityksissä osoitettavat direktiivilajien elinalueet ja muut tärkeimmät arvot pyritään kaavaratkaisussa säilyttämään, mutta jo pelkästään puuston vähenemisen ja maaston muokkauksen myötä alueen muutoksella on todennäköisimmin vaikutusta kaava-alueen luonnon monimuotoisuuteen. Kaava-aluetta ympäröivillä alueilla on kuitenkin runsaasti metsä- ja muita viheralueita, joten vaikutuksen arvioidaan jäävän paikalliseksi.

Ekotehokkuuden osalta yleiskaavan toteutumisella on negatiiviset vaikutukset, kun metsäaluetta muuttuu rakennetuksi alueeksi. Suunnittelualueella ei sijaitse pohjavesialueita. Alueen hulevedet ovat vähäisin toimin hallittavissa.

[Tähän täydennetään luontoselvityksestä saatavat tiedot mahdollisista luonnonsuojelulain, vesilain ja/tai metsälain mukaisista kohteista, kun lajistokohtaiset tarkemmat tiedot kesän 2025 maastokäyntien pohjalta saadaan kaavan ehdotusvaiheeseen.]

7.4 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, maankäyttöön ja liikenteeseen

7.4.1 Yhdyskuntarakenne ja maankäyttö

Uusi teollisuusalue sijoittuu Kristiinankaupungin nykyisen yhdyskuntarakenteen ulkopuolelle mutta sen välittömäksi jatkeeksi keskustan itäpuolella. Alueen rakentuminen voidaan siis tulkita yhdyskuntarakenteen laajentumiseksi.

Laajamittainen teollisen toiminnan sijoittuminen alueelle johtaa siihen, ettei asumista todennäköisesti pyritä laajentamaan nykyisestä tälle alueelle tai alueen lähistöllä. Siihen ei kuitenkaan ole ollut investointipaineita, joten teollisen toiminnan ei arvioida olevan ristiriidassa minkään muun aiotun tai toivotun maankäytön kanssa.

Alueelle on mahdollista sijoittaa myös pienimittakaavainen aurinkovoimala tms. paikallista energiantuotantoa.

7.4.2 Liikenne

Alueelta on hyvät liikenneyhteydet. Alueen tarkempi suunnittelu ja mitoitus tapahtuu asemakaavalla, jolloin myös katuverkon ja muiden alueen sisäisten kulkuyhteyksien suunnitelmat tarkentuvat.

Uusi rakentaminen liittyy vahvasti olemassa olevaan maantietieverkostoon ja olemassa oleviin liittymäjärjestelyihin. Uusi rakentaminen tulee lisäämään jonkin verran liikennettä päätieverkolla ja alempiasteisella tieverkostolla. Kaavassa osoitetun maankäytön ei arvioida merkittävässä määrin vähentävän liikenneturvallisuutta vaikka kava-alueelle suunnattava liikenne lisääntyikin.

Lälbyntien toteuttaminen aktiivisemmin ylläpidettynä kävelyn ja pyöräilyn väylänä tai ulkoilureittinä parantaa alueelle suuntautuvan ja alueen kautta kulkevan jalankulku- ja pyöräliikenteen edellytyksiä. Reitille olisi mahdollista osoittaa myös latulinja tai liittää se muutoin osaksi laajempaa virkistysreittien verkkoa.

7.4.3 Tekniset verkostot

Uusi rakentaminen on osoitettu olemassa olevan yhdyskuntarakenteen suoraksi jatkeeksi, jolloin olemassa olevan sähkö-, vesi-, viemäri- ja muun teknisen verkoston laajentaminen on järjestettävissä kustannustehokkaasti. Hulevedet alueelle suositellaan käsiteltäväksi kiinteistökohtaisesti.

7.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriympäristöön ja muinaisjäänneksiin

Suunnittelualue sijoittuu lähtötilanteessa metsäiselle alueelle. Puuston korvautuessa teollisella rakentamisella ja mahdollisilla ulkovarastoinnin ja pysäköinnin alueilla, kaupunkikuva ja maisema väistämättä muuttuvat. Alueelle tai alueelta ei ole avautunut merkittäviä näkymiä eikä sillä ole kaupunkikuvallisia arvoja, joten muutoksella ei kuitenkaan tässä mielessä ole vaikutusta kaupunkikuvaan tai maisemaan. Uusi rakentaminen päinvastoin mahdollistaa uusien kaupunkikuvallisten arvojen luomisen. Yleiskaava antaa lähtökohdat ja ohjeet tarkemmalle suunnittelulle, joka tapahtuu joko asemakaavoituksen

kautta tai yksittäisten rakennushankkeiden suunnittelussa. Aluerakennetta ja rakentamisen tapaa ohjataan tarkemmin asemakaavavaiheessa.

Alueen poikki kulkeva Lälbyntien historiallinen tielinja säilytetään. Kaava mahdollistaa linjauksen aiempaa paremman huomioarvon ja hyödyntämisen virkistysyhteyksiin sekä jalankulun ja pyöräilyn reittinä esim. työmatkaliikenteessä.

7.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

7.6.1 Alueen elinkeinot

Yleiskaava mahdollistaa osan alueesta säilymisen metsäisenä, osalla aluetta myös nykyisen metsätalouskäytön jatkumisen. Lisäksi kaava-alueelle on osoitettu laaja uusi teollisuus- ja varastoalue, jolle on mahdollista sijoittaa myös kemianteollisuutta tms. ympäristöhäiriötä aiheuttavaa teollisuutta. Osayleiskaava mahdollistaa asemakaavoituksen kautta merkittävästi uutta yritystoimintaa alueelle.

7.6.2 Kuntatalous

Kaavan toteuttaminen edellyttää jonkin verran investointeja vesi-, viemäri-, katu- yms. infrastruktuurin verkostoihin. Koska julkista infrastruktuuria sijoittuu alueelle kuitenkin vähän suhteessa alueen laajuuteen, kaavan toteutuminen ei merkittävästi lisää kaupungin vuosittaisia hoito- tai käyttökustannuksia. Välillisiä taloudellisia positiivisia vaikutuksia voi syntyä alueen elinkeinojen toimintaedellytysten turvaamisesta ja parantamisesta.

7.6.3 Työpaikat ja palvelut

Uuden teollisuus- ja varastoalueen toteutuminen tuo alueelle uusia työpaikkoja yhdyskuntarakenteessa hyvin saavutettavissa olevalle sijainnille ja parantaa siten osaltaan kaupungin elinvoimaisuutta ja elävyyttä. Syntyvien työpaikkojen laatu ja määrä riippuu voimakkaasti alueelle sijoittuvan toiminnan luonteesta. Datakeskustyyppisessä toiminnassa alueelle oletetaan sijoittuvan vain 100-300 työpaikkaa. Työvoimavaltaisemman teollisuuden sijoittuessa alueelle työpaikkoja voisi kaavoittajan karkean arvion mukaan alueelle syntyä n. 1350 (1 työpaikka / 100 k-m²).

Teollisuusalueelle on mahdollista sijoittaa myös teollisuustoimintaan mahdollisesti liittyvän pienimuotoisen kaupallisen toiminnan sekä teollisuusyrityksiä ja niiden työntekijöitä palvelevan muun yritystoiminnan. Varsinaisia kaupallisia toimintoja, kuten päivittäistavarakauppaa, tai julkisia palveluita alueelle ei ole tarkoitus sijoittaa. Etäisyys keskustaan on niin pieni, että se mahdollistaa hyvin tukeutumisen keskustan palveluihin esim. lounasravintola- ja työterveyspalveluiden osalla.