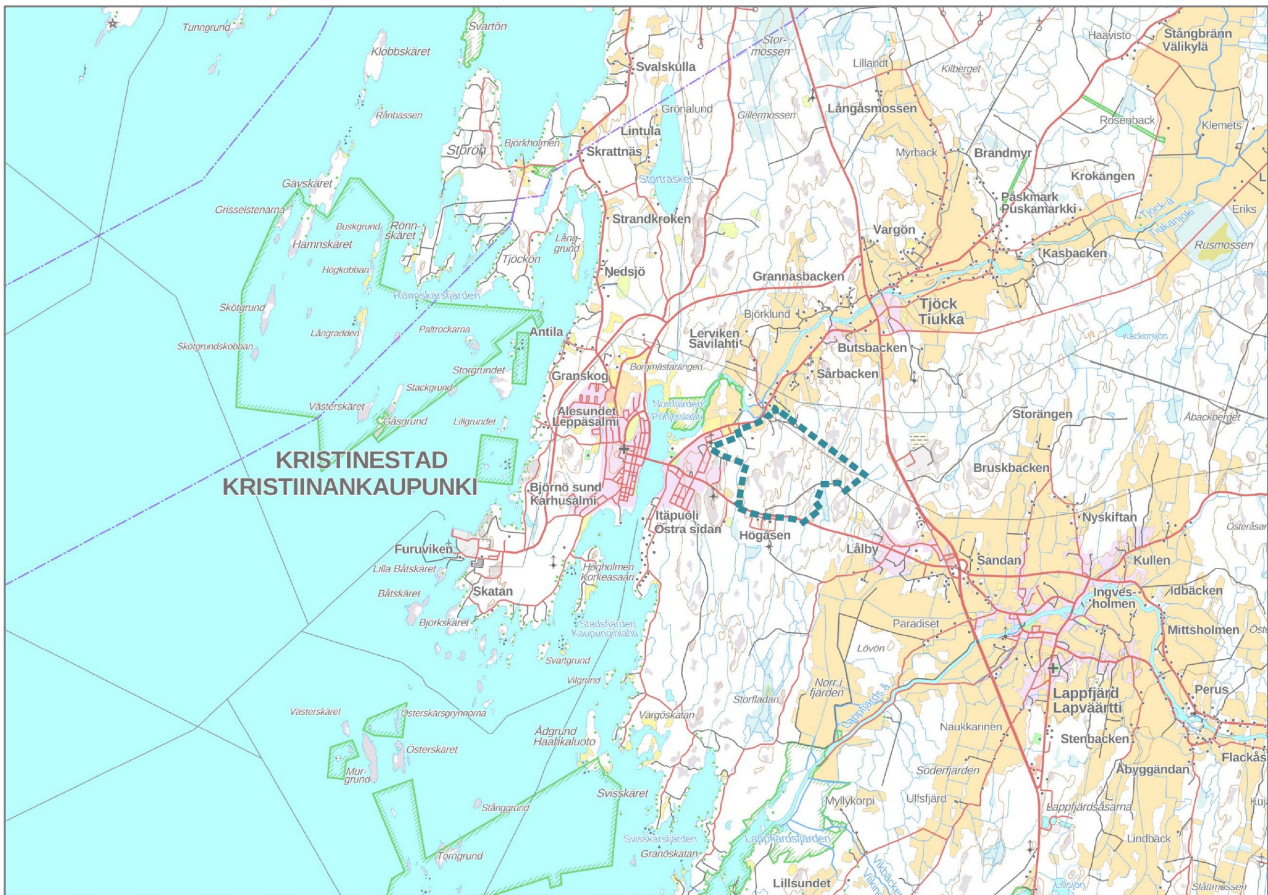


Kristiinankaupunki

ITÄPUOLEN TEOLLISUUSALUEEN ASEMAKAAVA JA ASE- MAKAAVAN MUUTOS Luonnos

Asemakaavan selostus

16.4.2026



Asemakaavan nimi: Itäpuolen teollisuusalueen asemakaava ja asemakaavan muutos

Diaarinro: DN:o KRS/___/__. __. __. __/2025

Vireilletulo: Kaupunginhallituksen kaavoitusjaosto 4.12.2025

OAS: OAS oli nähtävillä AKL 63 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti ajalla 10.12.2025 - 25.1.2026.

Luonnos: Kaupunginhallituksen kaavoitusjaosto 16.4.2026

Ehdotus: Kaupunginhallituksen kaavoitusjaosto __. __.2026

Kristiinankaupunki

Kaavoitus

etunimi.sukunimi@krs.fi

www.kristinestad.fi

Kristiinankaupungin kaupunki,

Lapväärtintie 10

64100 Kristiinankaupunki

ITÄPUOLEN TEOLLISUUSALUEEN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

SISÄLLYSLUETTELO

1	Perus- ja tunnistetiedot.....	1
1.1	Tunnistetiedot.....	1
1.2	Kaava-alueen sijainti ja laajuus.....	2
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	2
2	Tiivistelmä.....	3
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	3
2.2	Asemakaava ja asemakaavan muutos.....	3
2.3	Asemakaavan toteuttaminen.....	3
3	Lähtökohdat.....	5
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	5
3.1.2	Luonnonympäristö.....	6
3.1.2.1	Maisemarakenne, maisemakuva.....	6
3.1.2.2	Maaperä.....	7
3.1.2.3	Luonnonympäristö, kasvillisuus	8
3.1.2.4	Eläimistö	11
3.1.2.5	Vesistöt ja vesitalous	13
3.1.2.6	Maa- ja metsätalous.....	15
3.1.2.7	Luonnonsuojelu.....	15
3.1.3	Rakennettu ympäristö.....	17
3.1.3.1	Väestö.....	17
3.1.3.2	Yhdyskuntarakenne ja asuminen.....	18
3.1.3.3	Kaupunkikuva	19
3.1.3.4	Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot.....	19
3.1.3.5	Palvelut.....	20
3.1.3.6	Työpaikat, elinkeinotoiminta.....	20

3.1.3.7	Liikenne.....	21
3.1.3.8	Tekninen huolto	22
3.1.3.9	Virkistys.....	23
3.1.3.10	Herkät kohteet suunnittelualan ympäristössä	23
3.1.3.11	Erytistoiminnot ja ympäristöhäiriöt	23
3.1.4	Maanomistus	24
3.2	Suunnittelutilanne.....	25
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset.....	25
3.2.1.1	Maakuntakaava.....	25
3.2.1.2	Yleiskaava.....	29
3.2.1.3	Asemakaava	32
3.2.1.4	Rakennusjärjestys.....	33
3.2.2	Strategiat ja ohjelmat	33
3.2.3	Kaava-aluetta koskevat selvitykset.....	34
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	35
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	35
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	35
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	36
4.3.1	Osalliset.....	36
4.3.2	Vireilletulo	37
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	37
4.3.4	Viranomaisyhteistyö.....	39
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	39
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	39
4.4.1.1	Kaupungin asettamat tavoitteet.....	39
4.4.1.2	Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet.....	40
4.4.1.3	Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet	41
4.4.1.4	Ympäristötavoitteet, hiilijalanjälki ja ilmastonmuutoksen torjuminen ..	42
4.4.1.5	Hiilijalanjälki (arvio)	43
4.4.1.6	Datakeskuksiin ja tiedon varastointiin liittyvät tavoitteet.....	44
4.4.2	Asemakaavaratkaisu ja sen vaikutukset	44
4.4.2.1	Vaikutusten arviointi.....	44

4.4.2.2	Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet	45
4.4.2.3	Yleiskaavan sisältövaatimukset	48
4.4.2.4	Asemakaavan sisältövaatimukset	50
4.4.3	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	51
5	Asemakaavan kuvaus	52
5.1	Kaavan rakenne	53
5.1.1	Mitoitus	54
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	55
5.3	Aluevaraukset	55
5.3.1	Korttelialueet.....	55
5.3.2	Muut alueet.....	56
5.4	Kaavan vaikutukset.....	56
5.4.1	Maakuntakaavan ja yleiskaavan mukaisuus.....	58
5.4.2	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	58
5.4.3	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	59
5.4.3.1	Maisema ja luonto.....	59
5.4.3.2	Vesistö ja maaperä	61
5.4.4	Muut vaikutukset.....	62
5.4.5	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen.....	62
5.4.6	Vaikutukset liikenteeseen	62
5.4.6.1	Liikenteen meluvaikutukset	68
5.4.7	Vaikutukset talouteen ja palveluihin sekä työllisyyteen.....	69
5.4.8	Vaikutukset ihmisiin ja sosiaaliseen ympäristöön	70
5.4.9	Ilmastovaikutukset	71
5.4.9.1	Ilmastonmuutokseen varautuminen ja sopeutuminen	71
5.4.9.2	Hankkeen vaikutus alueen hiilitaseeseen	72
5.5	Ympäristön häiriötekijät.....	72
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	74
5.7	Nimistö	78
6	Asemakaavan toteutus	79
6.1	Toteutus ja sen seuranta.....	79

7	Yhteystiedot.....	80
8	Lähdeluettelo.....	81

Työryhmä:

Kaavan laatija / Pääsuunnittelija / Projektipäällikkö: Katri Peltoniemi, johtava konsultti, TIKA maankäytön suunnittelu

Suunnittelijat: Seda Suman Buruk, Melina Auramo, Jaana Virtanen, TIKA maankäytön suunnittelu sekä Teemu Kuittinen, TIKA liikennesuunnittelu

Laadunvarmistus: Johanna Närhi, maankäyttöpäällikkö, TIKA maankäytön suunnittelu

Tilaaaja, Kristiinankaupunki: Mila Segervall, kaupunginjohtaja ja Anton Ragnäs, tekninen johtaja

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Liite 2. Asemakaavakartta

Liite 3. Havainnekuva (ehdotusvaiheessa)

Liite 4. Kooste OAS:sta saadusta palautteesta ja vastineet

Liite 5. Itäpuolen luontoselvitys, Kristiinankaupunki, Kvarken Nature and Fishing, Carina Rönn, 2025

Liite 6. Itäpuolen teollisuusalueen osayleiskaavan hulevesiselvitys, Ramboll, 30.4.2025

Liite 7. Tegelbruksbackenin Natura-arviointi ja Pohjoislahden metsän Natura-arvioinnin tarpeellisuuden selvitys, Ecobio Oy, 2026

ITÄPUOLEN TEOLLISUUSALUEEN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

Luonnos

Asemakaavan selostus

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Kaavan nimi: **Itäpuolen teollisuusalueen asemakaava ja asemakaavan muutos**

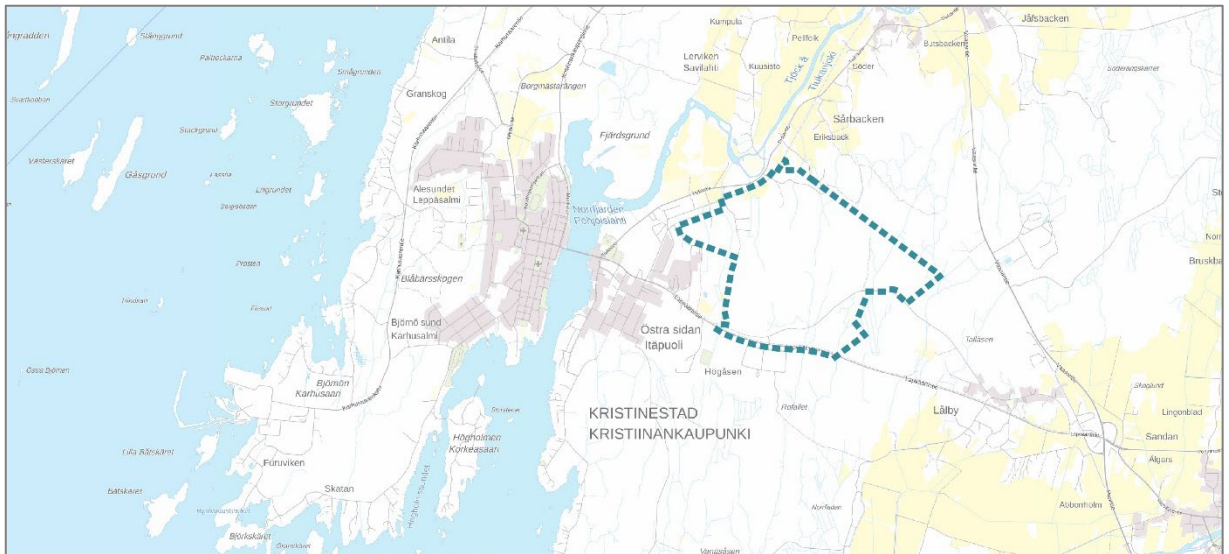
Kaavan numero: XXXXX

Asemakaavan selostus koskee 15.4 päivättyä asemakaavaluonnoskarttaa.

Asemakaavan muutos koskee osaa kiinteistöstä 287–401–14–0.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuvat korttelit 1 ja 2, teollisuus- ja varastoaluetta, sekä niihin liittyvät maa- ja metsätalous-, katu-, liikenne-, suojelu- ja erityisalueet.

1.2 Kaava-alueen sijainti ja laajuus



Kuva 1. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on esitetty taustakartalla sinisellä katkoviivalla. (MML, 2025)

Suunnittelualue sijaitsee Kristiinankaupungin keskustaajaman itäpuolella, Kristiinankaupungin kaupungin keskustan ja Lälbyn kylän välisellä metsäalueella. Asemakaava-alueen länsipuolella sijaitsee Selkämeren sairaala. Alue rajautuu etelässä Lapväärtintiehen. Kaavoitettava-alueen laajuus on noin 259 ha.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi: Itäpuolen teollisuusalueen asemakaava ja asemakaavan muutos

Asemakaavan kuvaus

Asemakaavalla muodostuvat 16. kaupunginosan korttelit 1 ja 2, (teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T-1 ja T-2), sekä niihin liittyvää energiahuollon aluetta (EN-1)) ja maa- ja metsätalousaluetta (M), maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY), puutarha- ja kasvihuonealuetta (MP) ja luonnonsuojelualuetta (SL). Lisäksi asemakaavalla muodostuu katu- ja liikennealuetta.

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaava on käynnistetty kaupungin aloitteesta. Asian valmistelu on aloitettu tammikuussa 2025, kaavoitusohjelman 2025–2029 mukaisesti. Asemakaava laaditaan Kristiinankaupungin itäpuolen teollisuusalueelle 23.3.2026 hyväksytyn osayleiskaavan pohjalta.

Kaupunginhallituksen kaavoitusjaosto on kokouksessaan 4.12.2025 § 95 päättänyt ilmoittaa, että Itäpuolen teollisuusalueen asemakaavan laatiminen on aloitettu alueidenkäyttölain 63 §:n mukaisesti (tullut vireille) ja hyväksyä, että osallistumis- ja arviointiohjelma asetetaan nähtäville alueidenkäyttölain 63 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti.

Kaupunki on teknisen lautakunnan kokouksessa 11.2.2026 hyväksynyt ennakkoverausopimuksen ja sopimuksen noin 235 hehtaarin suuruisesta maa-alueesta suunnittelualueella.

2.2 Asemakaava ja asemakaavan muutos

Asemakaavan laatimisen tavoitteena on datakeskusten ja niihin liittyvien toimintojen sijoittaminen alueelle. Asemakaavalla mahdollistetaan lisäksi datakeskusten hukkalämmön hyödyntäminen kasvihuonetoiminnassa. Suunnittelussa huomioidaan myös maakuntakaavan mukainen raideliikenteen yhteystarve ja sähkönsiirron aluevaraukset suunnittelualueen pohjoisosassa. Lisäksi alueella huomioidaan luontoselvityksessä todennetut luontoarvot, hulevesien hallinta ja kulttuurihistoriallisesti merkittävä Lålbyn tien linjaus.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava on käynnistetty kaupungin aloitteesta. Kristiinankaupunki myy tai vuokraa tontit kaavoituksen jälkeen.

Korttelialueet toteutetaan yksityisten toimijoiden toimesta, pois lukien yleiset alueet (EV ja VL), alueen kunnallistekniikan sekä katualueet.

Osa alueen yhdyskuntateknisestä rakentamisesta on jo toteutettu.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

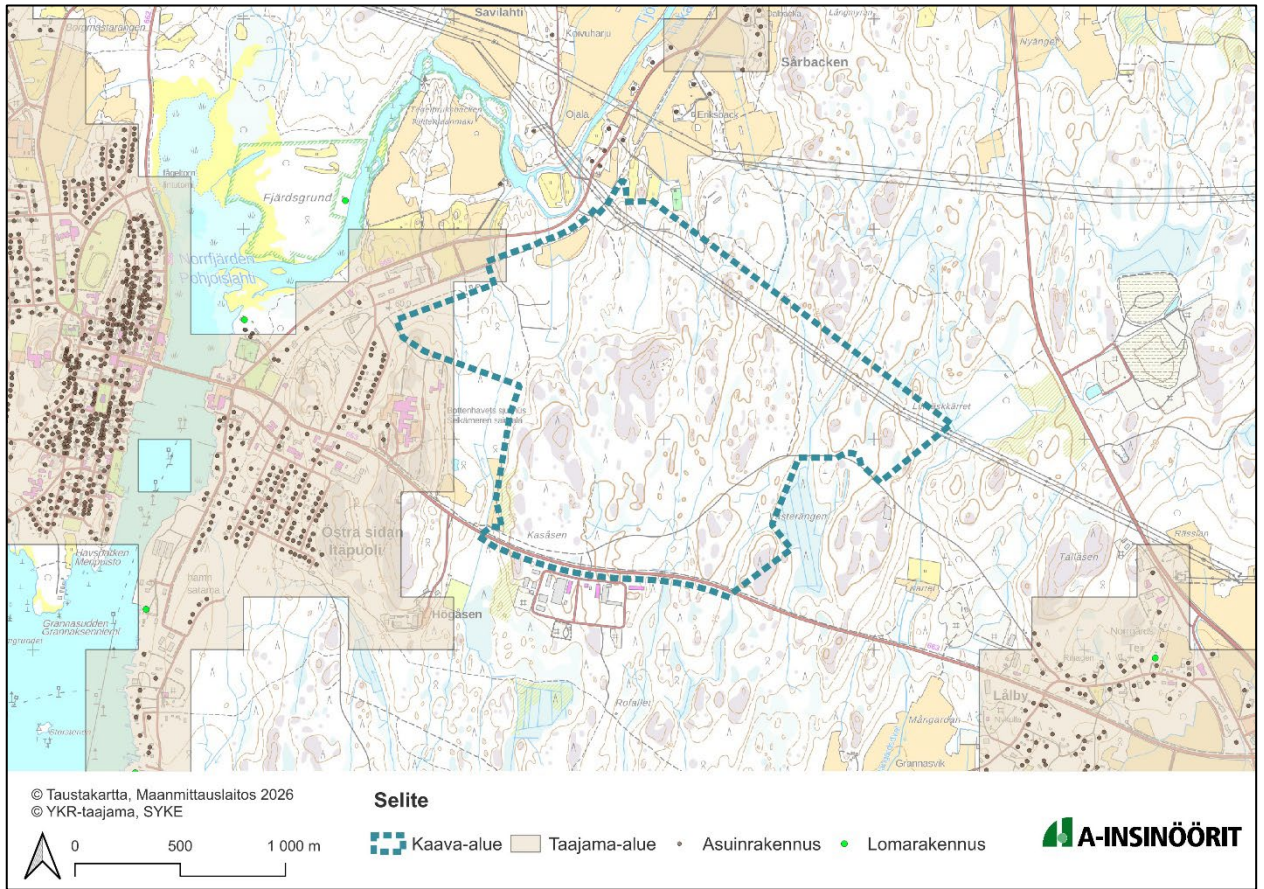
3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Kristiinankaupungin keskustaajaman itäpuolella, kaupungin keskustan ja Lälbyn kylän välisellä metsäalueella. Se rajautuu etelässä Lapväärtintiehen, joka on kaupungin sisäänajoväylä Vaasantien (VT8) suunnalta. Lännessä alue rajautuu kaupungin keskustan itäpuoliseen asemakaava-alueeseen sekä Tiukanjoen ranta-alueisiin.

Alueen koillisosan kautta kulkevat kolme 110 kV:n voimajohtoa. Näistä kaksi on Fingridin omistuksessa ja yksi kuuluu EPV-alueverkko Oy:lle.

Asemakaava-alueen länsipuolella sijaitsee terveyskeskus, Selkämeren sairaala. Alueelle ei sijoitu asutusta tai loma-asutusta. Suunnittelualueen länsirajan läheisyydessä sijaitsee pientaloasuinalue.

Suunnittelualue on pääosin rakentamatonta ja puustoista. Topografialtaan alueen maasto on vaihtelevaa ja suurin osa siitä sijaitsee yli 20 metrin korkeudessa merenpinnasta. Korkeimmillaan maasto on noin 27,5 metriä merenpinnan yläpuolella. Pääosa alueen metsistä on talousmetsää. Metsäalueita halkovat pelto- ja hakkuuaukeat sekä kallioesiintymät. (Lähde: Itäpuolen teollisuusalueen osayleiskaavan kaavaselostus).



Kuva 2. Suunnittelualan läheisyyden rakennukset ja rakennelmat korostettuna maastokartalla.

3.1.2 Luonnonympäristö

3.1.2.1 Maisemarakenne, maisemakuva

Ympäristöministeriön laatimassa maisemamaakuntajaossa Kristiinankaupunki lukeutuu Pohjanmaahan ja Etelä-Pohjanmaan rannikkoseutuun. Suunnittelualueella ei ole maisema-arvoja. Lähin maisemallisesti merkittävä alue on Tiilitehtaanmäen kulttuuriympäristö suunnittelualueen luoteispuolella.

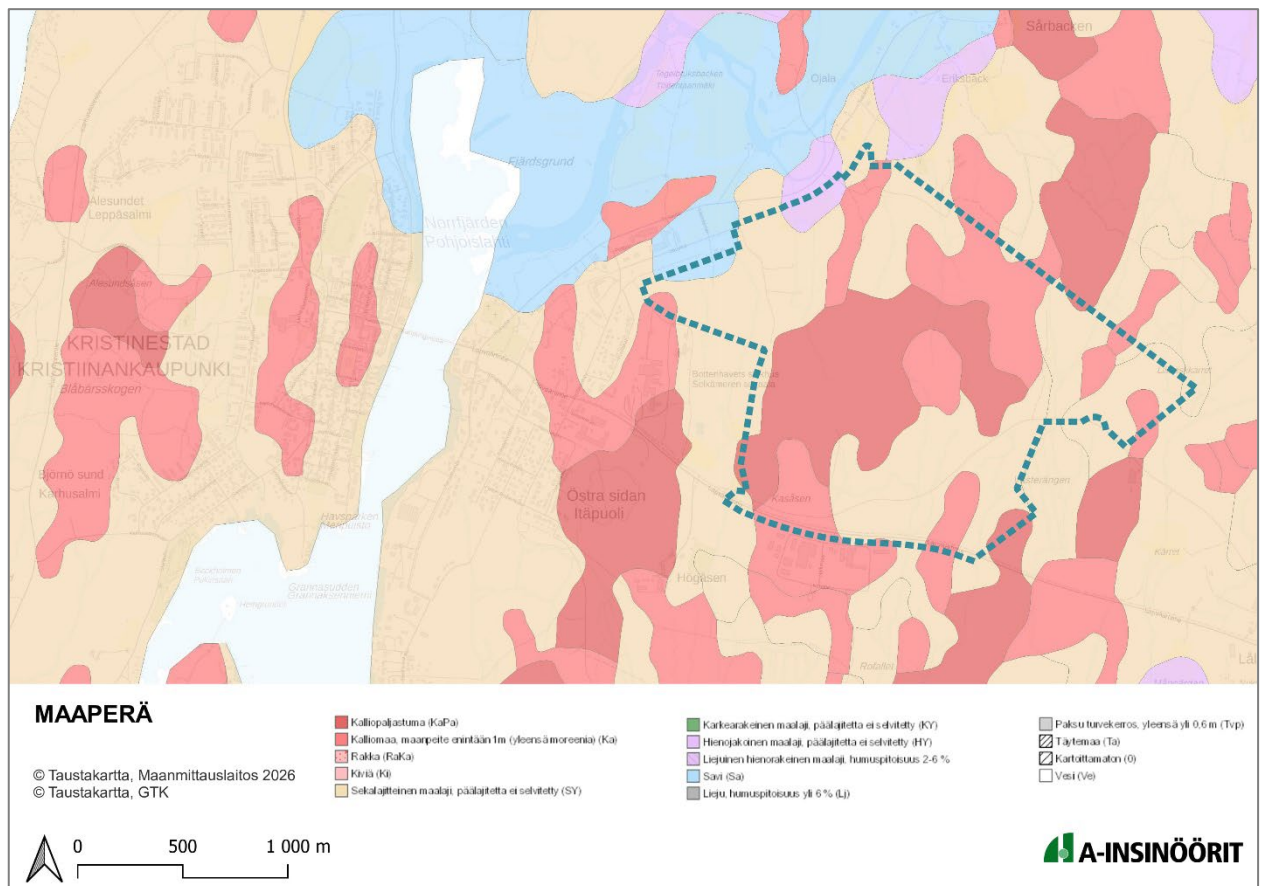
Suunnittelualueen maisema on kallioista, metsäistä ja sen korkeuserot vaihtelevat. Alueen pohjoisosassa kulkee luoteesta kaakkoon sähkölinja, joka hallitsee maisemaa.

Alue on umpeen kasvamassa olevaa Lålbyntien tielinjaa, muutamia metsäteitä ja vähäisiä peltoalueita sekä avoimeksi hakattua voimalinjaa lukuun ottamatta metsäistä, eikä sillä avaudu laajempia näkymiä tai muita mainittavia maisemia. Alue sijaitsee kuitenkin näkyvällä sijainnilla lähestyttäessä kaupungin keskustaa kaakosta, Vaasan-tieltä.

Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei sijaitse valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita. Lähin valtakunnallisesti arvokas maisema alue, Härkmeren kulttuurimaisema (VAMA), sijaitsee noin 7,5 kilometrin etäisyydellä hankealueesta.

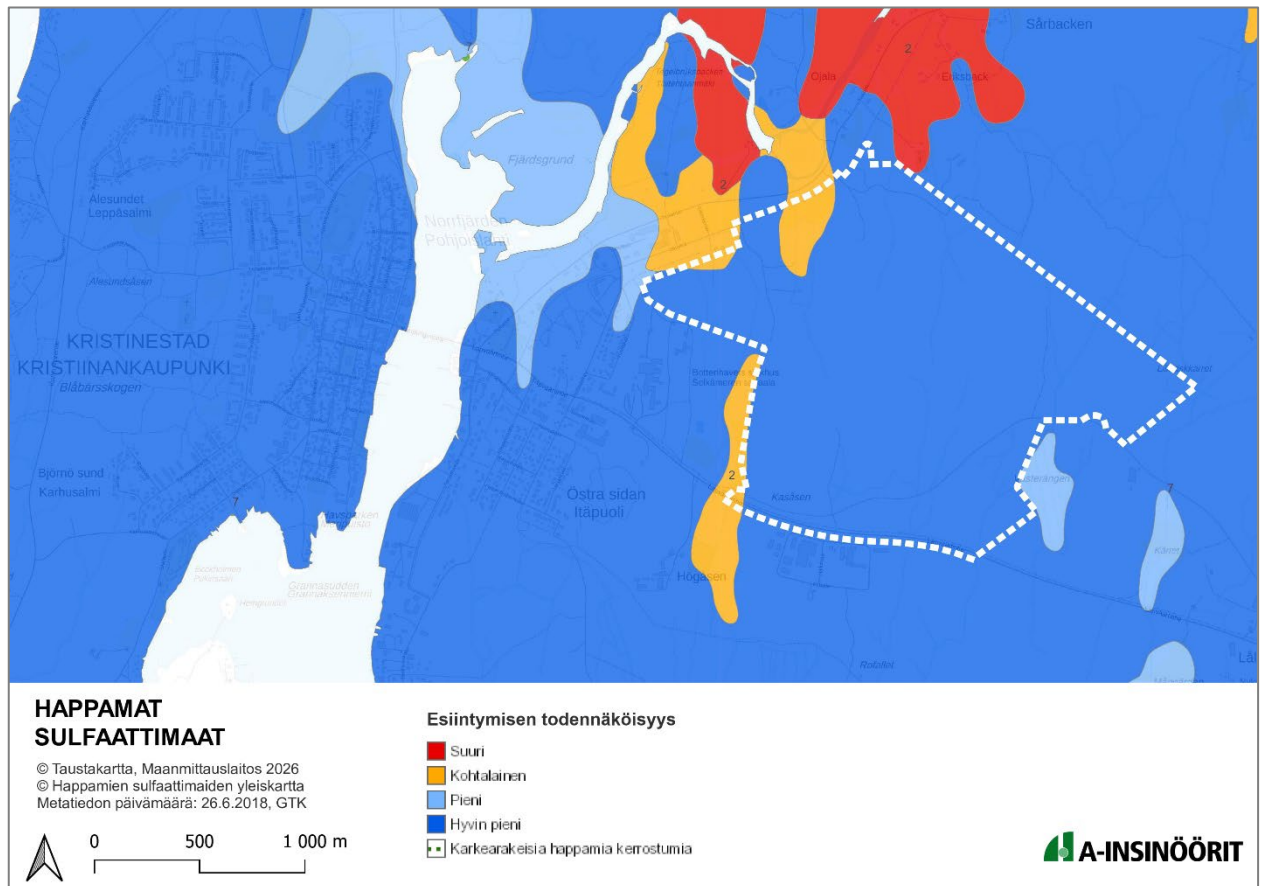
3.1.2.2 Maaperä

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



Kuva 3. Maaperäkartta.

GTK:n aineiston perusteella happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyys hankealueella on arvioitu pääosin hyvin pieneksi. Alueen pohjoisosassa ja länsipuolella on kuitenkin pienet alueet, joilla esiintyvyyden todennäköisyys on kohtalainen. Karttakuva happamien sulfaattimaiden esiintyvyydestä on esitetty seuraavassa kuvassa (kuva 4).

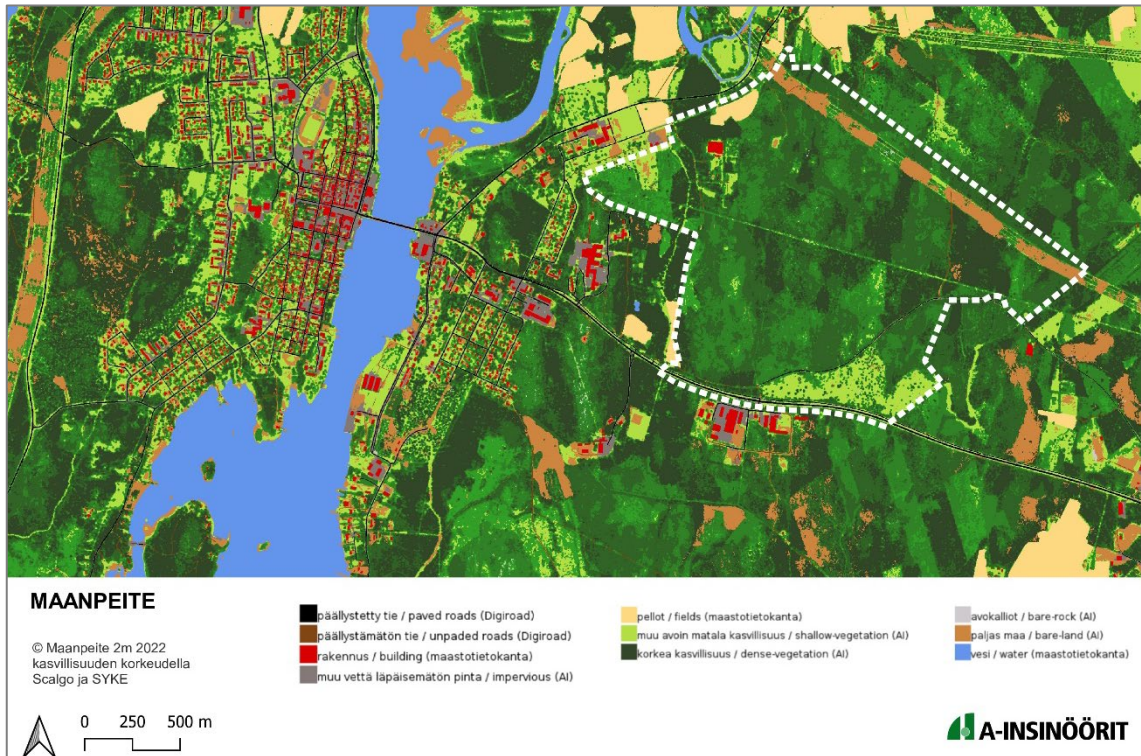


Kuva 4. Happamien sulfaattimaiden yleiskartta. Suunnittelualan sijainti valkoisella katkoviivalla.

3.1.2.3 Luonnonympäristö, kasvillisuus

Suunnittelualue sijoittuu rannikkoalueelle eteläborealiselle metsäkasvillisuusvyöhykkeelle ja kilpiketaiden suokasvillisuusvyöhykkeelle. 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 pensaikoista.

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 hakkuukieltoon. Lapväärtin metsähoitoyhdistyksen mukaan alueen itäisessä reunassa on metsäkuvio erittäin vanha kuusimetsää kallioiden välisessä notkelmassa. Lähes neljän hehtaarin kuvio on metsälain 10§ mukainen erittäin arvokas elinympäristö.



Kuva 5. Maanpeite. Suunnittelualan raja valkoisella katkoviivalla (Lähde: SYKE).

Alueen kasvillisuus on kuvattu luontoselvityksessä, joka on laadittu osayleiskaavan laatimisen yhteydessä. Alueen keskiosassa on korkealla sijaitsevaa maastoa, jossa suuria alueita kohoa yli 20 metrin merenpinnan yläpuolelle, ja paikoin saavutetaan jopa 25 metrin taso. Puustossa hallitsevat 40–50-vuotiaat talousmetsät, joihin on istutettu mäntyä. Lahopuuta esiintyy niukasti. Metsätyyppi vaihtelee tuoreesta mustikkatyyppin kankaasta kuivahkoon kankaaseen. Tuoreen kankaan kenttäkerroksessa vallitsevat kasvilajit ovat mustikka, puolukka, metsälauha ja oravanmarja. Kuivahkossa kankaassa esiintyy puolukkaa, kanervaa ja jäkäliä.

Alueen länsi- ja itäreunoilla metsä on enemmän lehtomaista kangasta (OMT), jossa kenttäkerroksessa kasvaa tyyppillisiä metsäruohoja, kuten käenkaalia, oravanmarjaa ja metsäalvejuurta. Suurin osa soista on ojitettu, ja alueella tavataan vain muutamia pieniä luonnontilaisia soita. Alueen itälaidalla on myös arvokas vanha kuusimetsä, jonka metsätyyppi on lehtomainen kangas, mutta kasvillisuudessa on selviä lehtomaisia piirteitä. Itäosan Västerängen on ojitettu suo, joka nykyisin koostuu nuoresta sekametsästä lehtomaisella kankaalla.

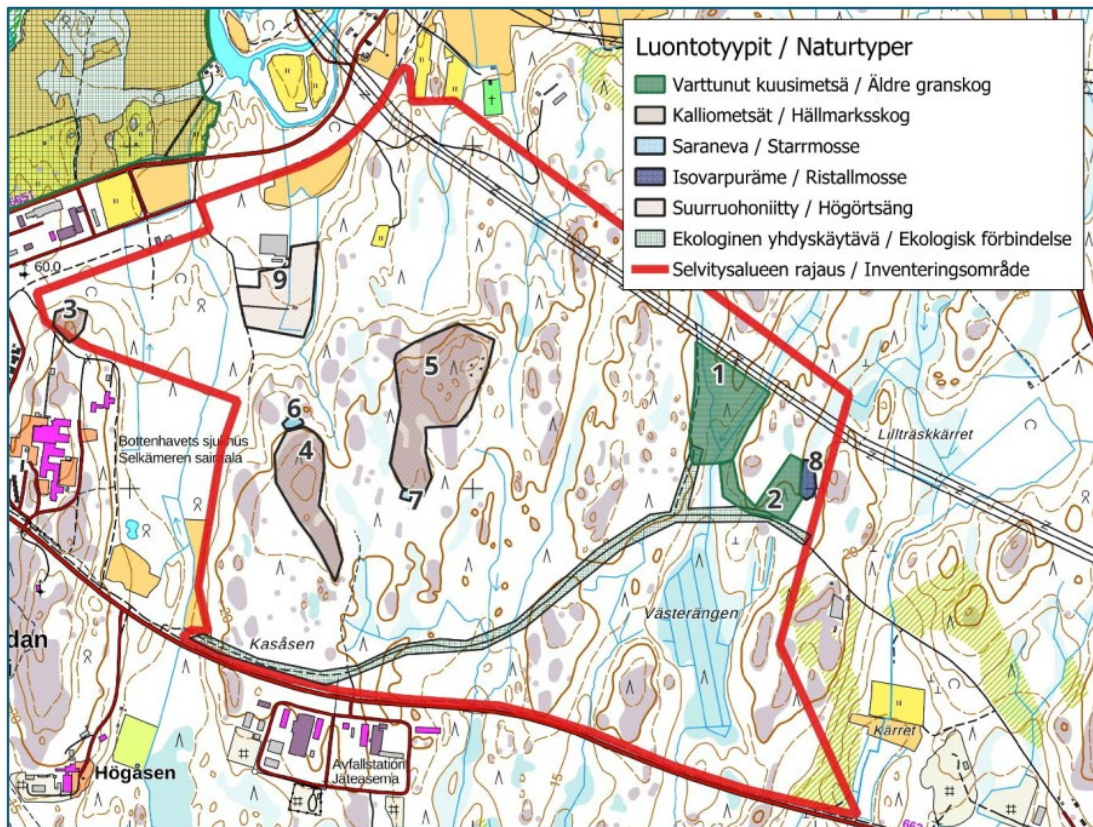
Sähkölinja kulkee luoteesta kaakkoon ja hallitsee alueen pohjoisosaa. Sen kasvillisuus on vesakko- ja pensaikkopainotteista sen lähtiessä alueen länsiosasta, ja

kenttäkerroksessa kasvaa ruohoja ja korkeita ruohovartisia kasveja koivun ja muiden lehtipuiden hallitessa. Korkeammilla mailla alueen keskiosassa esiintyy kuivempia ja avoimempia alueita, joissa kenttäkerroksessa kasvaa kanervaa ja variksenmarjaa.



Kuva 6. Vasemmalla sähkölinja selvitysalueen pohjoisosassa, oikealla vanhempi käytöstä poistunut voimajohtoaukea, joka jakaa alueen keskeltä kahtia. (Lähde: Itäpuolen luontoselvitys, Kristiinankaupunki, 2025).

Selvitysalueelta ei ole löytynyt uhanalaisia kasvilajeja. Alueella esiintyy vieraslajeja, kuten jättipalsamia, viitapihlaja-angervoa ja lupiinia (Lähde itäpuolen teollisuusalueen osayleiskaavan luontoselvitys, 2025).



Kuva 7. Selvitysalueen merkittävimmät luontotyytit, jotka otetaan huomioon maankäytön suunnittelussa. (Lähde: Itäpuolen luontoselvitys, Kristiinankaupunki, 2025).

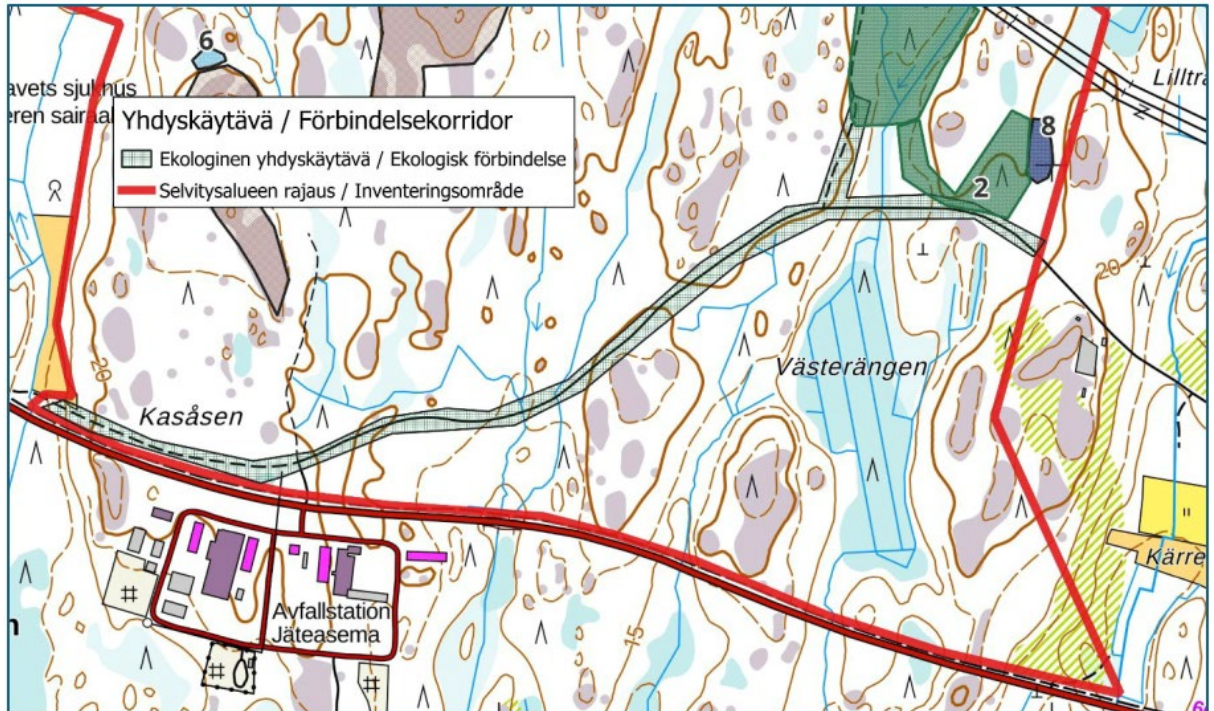
Selvitysalueen koillisosassa, vanhan Lålbyntien ja voimajohtoauekan välissä, sijaitsee arvokas vanha kuusimetsä.

Sydbottens Natur och Miljö r.f., (SNOM), on yhdessä SLL:n kanssa allekirjoittanut kahdenkeskisen sopimuksen Kristiinankaupungin kanssa luonnonsuojelulain mukaisen luonnonsuojelualueen perustamisesta alueelle.

3.1.2.4 Eläimistö

Alueen eläimistö on kuvattu luontoselvityksessä, joka on laadittu osana osayleiskaa-
van laatimista (Itäpuolen luontoselvitys, Kristiinankaupunki, 2025). Laaditun luontosel-
vityksen (2025) mukaan alueella tavattiin lähinnä tavanomaisia Suomessa esiintyviä
lajeja, eikä merkittäviä direktiivilajeja tai niiden lisääntymis- tai levähdyspaikkoja ha-
vaittu. Alueella tavattiin myös linnustoa, josta merkittävimmät havainnot koskivat hö-
mötiaista ja joitakin petolintuja. Huomionarvoisia hyönteislajeja ei tavattu.

Alueella on kuitenkin merkitystä ekologisena yhteytenä eri alueiden välillä. Yhteystarve on tunnistettu maakuntakaavatasolla, maakuntakaavan yhteystarvemerkinä, ja laaditussa luontoselvityksessä, 2025 sekä hyväksytyssä osayleiskaavassa.



Kuva 8. Maakuntakaavassa esitetty alueen halki kulkeva yhdyskäytävä sijoitetaan sopivimmin vanhan Lålbyntien molemmiin puolin. Tien varrella kasvaa jo nyt vaihteleva puu- ja pensaskasvusto. Lähde: Itäpuolen luontoselvitys, Kristiinankaupunki, 2025.

Osayleiskaavatyön aikana laaditussa luontoselvityksessä ei löytynyt liito-oravan jälkiä. *Liito-orava* kuuluu EU:n luontodirektiivin liitteen IV lajeihin ja on suojeltu myös luonnonsuojelulain perusteella. Alueella on vain vähän liito-oravalle sopivia elinympäristöjä, mutta etenkin itäosan varttunut kuusimetsä on sille erittäin hyvä ympäristö. Alueen eteläpuolella, Högåsenissa, on tehty havaintoja liito-oravasta, joten laji voi levitä tänne, jos käytävissä on ekologinen yhdyskäytävä.

Metsähallitukselta saadun tiedon mukaan kaava-alueella voi olla merkitystä liito-oravan kulkuyhteyksien näkökulmasta Tiilitehtaanmäen Natura -alueella todennetun esiintymisalueen kannalta. Liito-orava on mainittu ko. Natura-alueen suojeluperusteena. Sopiva yhdyskäytävä voidaan suunnitella kulkemaan vanhan Lålbyntien varrelle.

Luontoselvityksen, 2025, mukaan alueella on vain vähän viitasammakolle sopivia lisääntymisympäristöjä. *Viitasammakko* on mainittu EU:n elinympäristödirektiivin liitteessä IV, mutta ei kansallisessa punaisessa listassa. Luonnonsuojelulain 78 §:n

(9/2023) mukaan on kiellettyä hävittää tai heikentää luontodirektiivin liitteessä IVa määritettyjen eläinlajien lisääntymis- ja levähdyspaikkoja.

Selvitysalueella esiintyy luontoselvityksen 2025 mukaan lepakoita hyvin niukasti. Yhteensä tehtiin vain kolme havaintoa pohjanlepakosta. Selvitysalueelta ei löytynyt lepakoille soveltuvia lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Kaikki Suomessa tavattavat *lepakolajit* kuuluvat EU:n luontodirektiivin liitteeseen IV, minkä lisäksi ne ovat kaikki rauhoitettuja luonnonsuojeluasetuksen nojalla.

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus kartoitti *tummaverkkoperhosen* esiintymisalueita vuosina 2023 ja 2024, jolloin sitä tavattiin kaava-alueen ulkopuolella, mutta ei nykyisellä selvitysalueella. Kristiinankaupunki kuuluu lajin esiintymisalueeseen, mutta selvitysalueelta ei tunneta esiintymiä. Tummaverkkoperhosta etsittiin avoimilta paikoilta, joissa esiintyy rohtovirmajuurta, mutta osayleiskaavan luontoselvityksessä lajia ei alueella havaittu. Tummaverkkoperhonen on Suomessa erittäin uhanalainen perhoslaji. Se elää mm. kosteilla niityillä, ja maankäytön muutokset uhkaavat sen elinympäristöä. Toukka elää pääasiassa rohtovirmajuurella. Suomessa lajia tavataan rajatulla alueella Pirkanmaalla ja Etelä-Pohjanmaalla.

Alueella ei ole *saukon* elinympäristöjä. Saukko on myös EU:n elinympäristödirektiivin liitteen IV mukainen laji. (Lähde itäpuolen luontoselvitys, Carita Rönn, 2025).

Alueen eläimistöä laaditaan lisäksi asemakaavatasoinen luontoselvitys maastokaudella 2026.

3.1.2.5 Vesistöt ja vesitalous

Kaava-alueella ei sijaitse vesialuetta. Alueella kulkee useita oja. Kaava-alue sijoittuu kuitenkin meren lahden (Pohjoislahden) ja Tiukanjoen läheisyyteen. Alueen kosteikot on ojitettu.

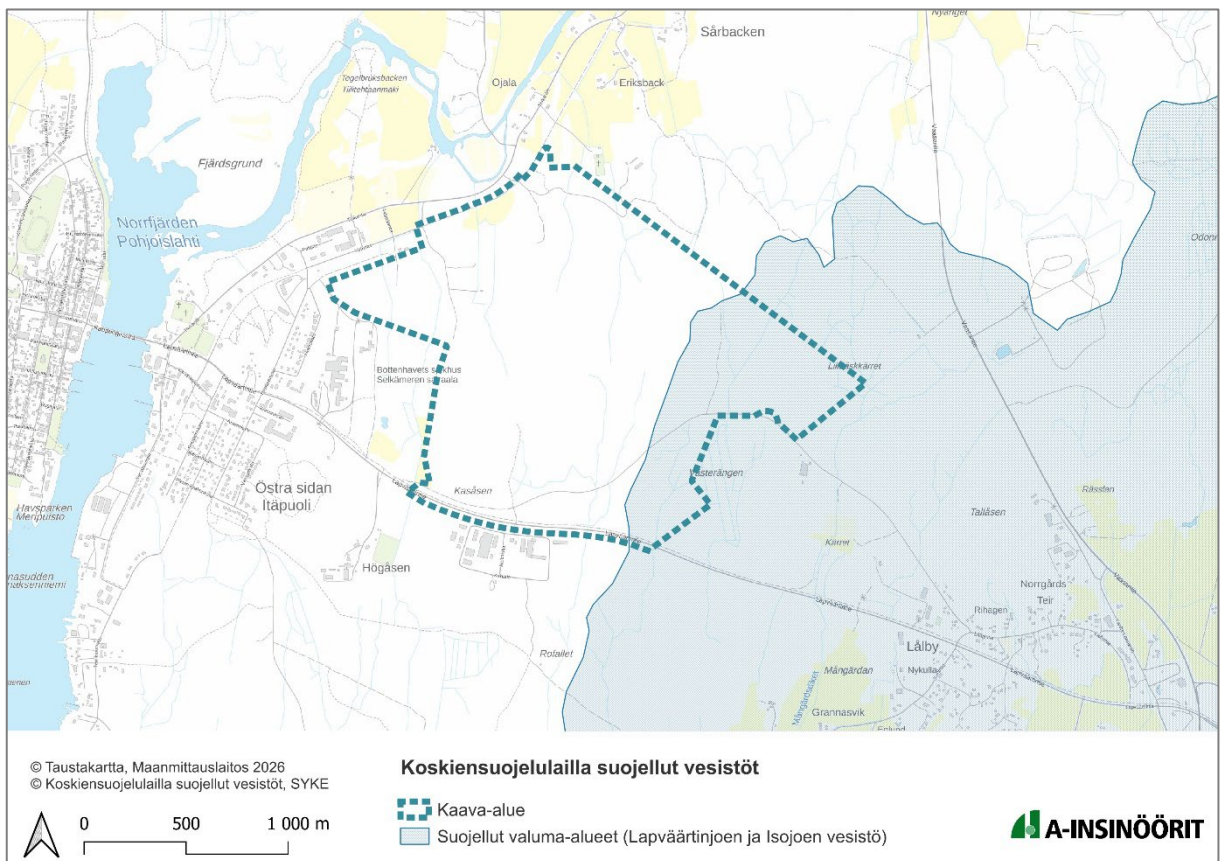
Alue ei ole luokiteltua pohjavesialuetta eikä sijoitu luokitellun pohjavesialueen läheisyyteen. Lähin pohjavesialue (Bötomberget) sijaitsee noin kymmenen kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta itään.

Suurin osa alueesta sijaitsee yli 20 metriä merenpinnan yläpuolella. Pohjoislahti sijaitsee noin 1,5 kilometrin päässä alueen länsipuolella. Tiukanjoki (Teuvanjoen eteläosa)

kulkee alueen luoteispuolella, noin 200–400 metrin etäisyydellä, ja se tulvii herkästi erityisesti syksyisin Savilahden alueella. Tulva-alue ei ulotu kaava-alueelle (vesi.fi).

Alue toimii vedenjakajana siten, että osa vedestä virtaa Lapväärtinjokeen ja osa Tiukanjokeen. Kaava-alue sijoittuu Teuvanjoen (38) ja Selkämeren (83) väliselle päävedenjakajalle. Valumavedet alueelta laskevat alueen nykyisiä oja pitkin joko pohjoiseen Veturitien ja Tiukantien alitse Teuvanjokeen tai etelään joko suoraan tai Lapväärtinjoen kautta Selkämerelle.

Suunnittelualueen itäosa kuuluu koskiensuojelulla suojeltuun Lapväärtinjoen ja Isojoen vesistön valuma-alueeseen.



Kuva 9. Koskiensuojelulla suojellut vesistöt, Lapväärtinjoen ja Isojoen vesistö.

Tiukanjoki (Teuvanjoen alaosa) on kangasmaiden joki, jossa vedenlaatu vaihtelee ja on usein rehevöitynyttä. Vesi on tyypillisesti ruskeaa, sameaa ja ravinnepitoista, mutta happamuusongelmat eivät ole yhtä vakavia kuin monissa rannikkoalueen muissa joissa. Joessa esiintyy merkittävää tulvaherkkyttä, mikä vaikuttaa vedenkorkeuteen ja vedenlaadun vaihteluun. Kristiinankaupungin saaristoalueen vedenlaatu, johon kaupunginlahti lukeutuu, on arvioitu pääosin hyväksi.

Lapväärtinjoen veden tila on hyvä ja vesi luonnostaan kirkasta, sillä joen latva-alueet ovat luonnontilaisia. Sen vesistö on ekologisilta arvoiltaan merkittävä mm. harjus- ja taimenkantojen vuoksi. Joki on tulvaherkkä ja sen tulva-alue ulottuu Lälbyn Svidintien pohjoispuolelle asti (tulvatiedot: vesi.fi).

3.1.2.6 Maa- ja metsätalous

Alue on nykytilassa pääosin puustoinen. Pääosa alueen metsistä on talousmetsää, josta osa on hiljattain ennen kaavaprosessin alkua hakattu. Metsänhoitosuunnitelmassa on jätetty yksittäisiä alueita hoitosuunnitelman ulkopuolelle hakkuukieltoon, luontoarvojen takia. Alueella osayleiskaavatyön yhteydessä todennetut suojeluarvot rajoittavat myös jatkossa jossain määrin alueen metsätalouk käyttöä.

3.1.2.7 Luonnonsuojelu

Kaava-alueella ei ole Natura-alueita, luonnonsuojelualueita tai luonnonsuojelulain 64 §:n ja 65 §:n nojalla suojeltuja luontotyyppisiä (9/2023). Lähin Natura 2000-alue, Tiilitehtaanmäen Natura 2000 -alue (SACFI0800140), sijaitsee noin 150 metrin päässä suunnittelualueesta luoteeseen.

Natura 2000 -suojelualue Tegelbruksbacken

Alueen tunnus: FI0800140

Pinta-ala: 47 ha

Alueen tyyppi: SAC

Alueen Kuvaus

Monipuolinen, laaja alue, joka muodostaa arvokkaan perinnemaisemakokonaisuuden. Tiilitehtaanmäen aluetta luonnehtivat aukeat pellot ja niityt, runsaat pensastot sekä rehevät lehti- ja sekametsät. Osa alueesta on pitkään ollut laidunnuksen piirissä ja perinnemaiseman erityispiirteet ovat vielä selvästi havaittavissa.

Alueen luonne ja merkitys

Alue on ollut pitkään laidunkäytössä ja perinnemaiseman erityispiirteet voidaan yhä erottaa. Alueelta löytyy useita pienialaisia direktiivin mukaisia luontotyyppisiä: tuoreita pienruohoniittyjä, hakamaita,

luonnontilaisia metsiä ja reheviä rantalehtoja. Tästä johtuen myös alueen linnusto on monipuolinen ja alueella on merkitystä lintujen muuton aikaisena ruokailu- ja levähdyspaikkana.

Kaupunginläheinen sijainti nostaa alueen arvoa virkistys- ja opetuskohteena ja alueen toimenpidesuunnitelmaan kuuluu mm. alueen kehittäminen ympäristökasvatuskohteeksi.

Laji, joka on alueen suojeluperusteena: Liito-orava

Suunnittelualueen pohjoispuolella, noin 500 metrin etäisyydellä Natura-alueen yhteydessä, sijaitsee valtion muu suojelualue sekä yksityinen suojelualue Fjärdsgrund (YSA207261). Alueen länsipuolella sijaitsee Natura-alue Pohjoislahden metsä (SAC, FI0800154) sekä yksityinen luonnonsuojelualue Pohjoislahden ja Teuvanjoen suun alueella.

Natura 2000 -suojelualue Pohjoislahden metsä

Alueen tunnus FI0800154

Pinta-ala 82 ha

Alueen tyyppi SAC

Alueen kuvaus

Alueesta suuri osa on varttunutta kuusivaltaista tuoretta kangasta. Alueeseen kuuluu myös maankohoamisrannikolle tyypillistä primäärisuknessiovaiheen lehtipuuvaltaista metsää, josta osa on lehtoa, sekä merenrantaniittyä ja rantasuota.

Alueen luonne ja merkitys

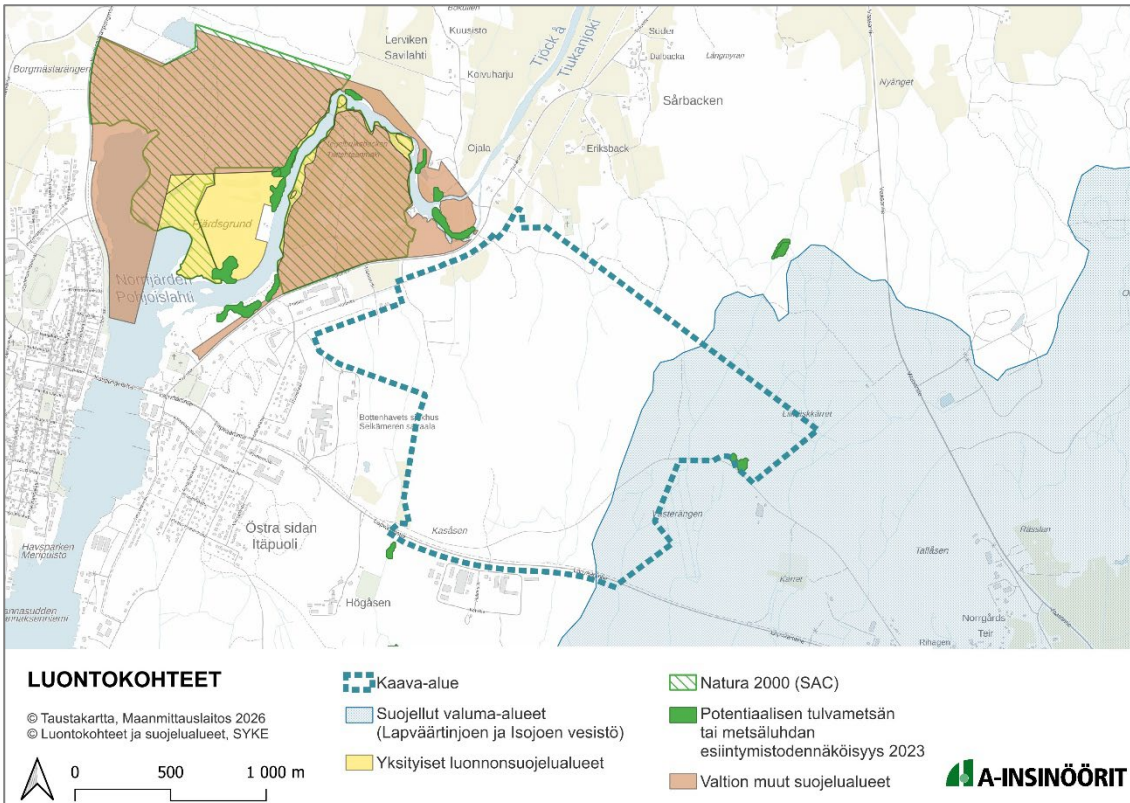
Tärkeä boreaalisten metsien ja kosteikkoluonnon suojelukohde, joka täydentää merkittävästi Tiilitehtaanmäen Natura-aluetta. Alueella esiintyy useita eri luontotyyppisiä, jotka muodostavat hyvin monimuotoisen kokonaisuuden.

Kaupunkitaajaman läheisyyden vuoksi alueen virkistyskäyttö on vilkasta.

Suunnittelualueen itäosa kuuluu koskiensuojelulla suojeltuun Lapväärtinjoen ja Isojoen vesistön valuma-alueeseen.

Lapväärtin metsähoitoyhdistyksen mukaan alueen itäisessä reunassa on metsäkuvio erittäin vanhaa kuusimetsää kallioiden välisessä notkelmassa. Lähes neljän hehtaarin kuvio on metsälain 10 §:n mukainen erittäin arvokas elinympäristö.

Kaava-alue liittyy laajempaan viheralueiden verkostoon. Ekologinen käytävä alueen halki on turvattava jatkosuunnittelussa. Alueella luontoselvityksissä todennetut merkittävät luontoarvot tulee huomioida laaditun osayleiskaavan mukaisesti alueen asemakaavan suunnittelussa, korttelialueiden ja infran sijoittelussa sekä asemakaavan suoje-lumerkinnöin kaavoitettavan alueen viheralueilla.



Kuva 10. Suunnittelualueen läheisyyden luontokohteet korostettuna maastokartalla.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

3.1.3.1 Väestö

Kristiinankaupungissa on 6134 asukasta (Kristiinankaupunki, 02/2025).

Väestöennusteesta 2024 voidaan nähdä, että Kristiinankaupungin väestö on vähenevä (lähde:Tilastokeskus).

Taulukko 1. Väestöennuste 2024 (Tilastokeskus).

Kristiinankaupunki	Yhteensä	0–14	15–64	65-
--------------------	----------	------	-------	-----

2030	5 723	766	2 714	2 243
2035	5 466	760	2 587	2 119
2040	5 251	756	2 569	1 926
2045	5 072	756	2 578	1 738

3.1.3.2 Yhdyskuntarakenne ja asuminen

Alue on pääosin rakentamaton ja puustoinen. Alueella sijaitsee yksi käytöstä poistunut rakennus ja turkiseläintarha (jolla on tiettävästi edelleen voimassa oleva lupa toiminnalleen). Suunnittelualueen pohjoisosassa kulkevat länsi-itä suunnassa EPV-alueverkon 110 kV sähkölinja ja kaksi Fingridin 110 kV sähkölinjaa. Alueelle ei sijoitu asutusta tai loma-asutusta. Suunnittelualueen länsirajan läheisyydessä sijaitsee pientaloasuinalue.

Maakuntakaavan tai hyväksytyn osayleiskaavan mukaan alueelle ei ole tarkoitus laajentaa keskustan asuinalueita. Alueella ei ole nykyisin merkittävää kysyntää asuintonteista, eli alueelle ei kohdistu muuta rakentamispainetta.

3.1.3.3 Kaupunkikuva



Kuva 11. Ilmakuva kaava-alueelta, kuva Itäpuolen luontoselvitys, 2025, Carita Rönn.

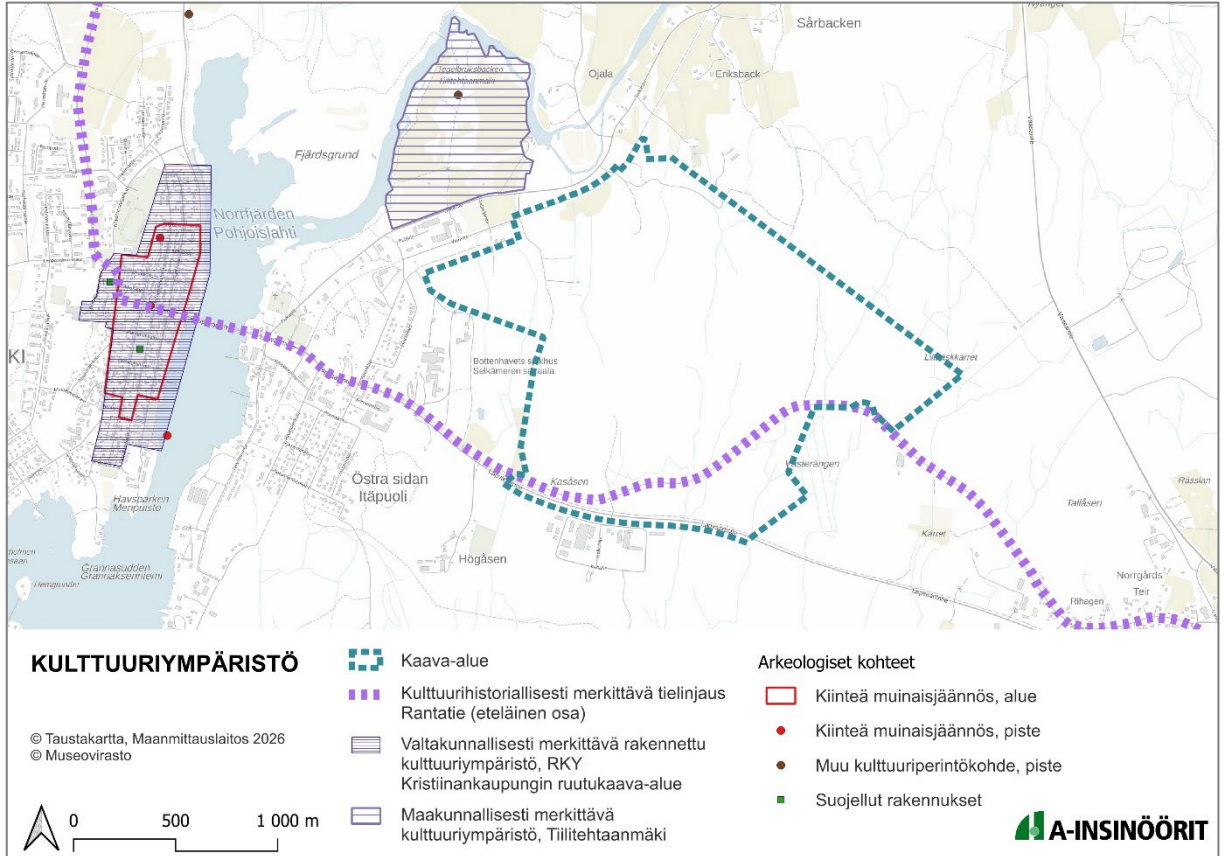
Suunnittelualue sijaitsee lähtötilanteessa metsäisellä alueella. Alue saattaa rakentamisen korkeudesta ja korkeusasemista riippuen näkyä Kristiinankaupungin keskustaan tai Lapväärtintielle lähestyttäessä kaupunkia Vaasantieltä (E8). Alue näkyy myös läheisille Natura-alueille Pohjoislahden pohjoispäässä, joilla on paikallista virkistysarvoa.

3.1.3.4 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Museoviraston muinaisjäänösrekisterin mukaan suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei ole todettu muinaisjäänöksiä. Vuonna 2018 alueella suoritettiin maastokäynti Metsänhoitoyhdistyksen pyynnöstä 21.5.2018. Havaintotiedot toimitettiin Museovirastolle 22.5.2018. Tehdyn tarkastelun perusteella kaava-alueella ei arkeologian osalta ole tarvetta lisäselvityksille (Lähde: Pohjanmaan museon kannanotto sähköpostitse 10.2.2026).

Kristiinankaupungin ruutukaava-alue on lähin valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY). Kaava-alueella kulkee kulttuurihistoriallisesti merkittävä

tielinjaus (Rantatie, eteläinen osa, Lålbyntien historiallinen tielinja). Alueen pohjoispuolella sijaitsee maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö Tiilitehtaanmäki.



Kuva 12. Kulttuuriympäristö.

3.1.3.5 Palvelut

Kaavoitettava alue tukeutuu lähellä sijaitseviin Kristinankangasruutukaavan keskustan julkisiin ja kaupallisiin palveluihin. Alueen läheisyydessä sijaitsee terveyskeskus ja päiväkotitoiminta. Itätorin alueella, Kaupunginsillan itäpäässä, sijaitsee myös päivittäistavarakauppa, vierassatama ja huoltoasema. Lapväärtin tien eteläpuolella sijaitsee matkahuolto ja suomenkielinen lukio. Lisäksi lähipalveluja (kauppa ja ravintola) sijaitsee Vaasantien (E8) liittymässä, liikenneasemalla.

3.1.3.6 Työpaikat, elinkeinotoiminta

Kristinankangasruutukaavassa keskeiset elinkeinot ovat maatalous (peruna) ja metsätalous sekä matkailu, teollisuus (metalli/puu), logistiikka, rakentaminen ja kiinteistöpalvelut.

Kaupunki tunnetaan idyllisestä vanhasta kaupungistaan, puutaloista, tapahtumista ja merellisestä ympäristöstä, mikä tekee siitä merkittävän matkailukohteen. Kristiinankaupunki on Suomen suurin ruokaperunan tuottajakunta. Perunan viljely on yksi alueen näkyvimmistä ja perinteisimmistä elinkeinoista. Alueen suurimpien yritysten toiminta koskee metalli-, konepaja- ja logistiikkasektoria. Alueella toimii useita kuljetusalan yrityksiä.

Suunnittelualueella ei ole elinkeinotoimintaa. Alueella sijainneen turkistarhan toiminta on todennäköisesti päättynyt, mutta sillä on edelleen voimassa oleva lupa toiminnalleen. Suunnittelualueen läheisyydessä, Veturitien varrella on teollista toimintaa ja Lapväärtintien varrella liike- sekä toimitiloja. Lisäksi työpaikkoja on alueen lähialueissa, terveyskeskuksessa, Selkämeren sairaalassa, kouluissa, päiväkodissa ja kaupallisissa palveluissa.

3.1.3.7 Liikenne

Kaava-alue rajautuu etelässä Lapväärtintiehen (st 663), joka johtaa Lapväärtistä Kristiinankaupungin keskustaan. Luoteessa aluetta rajaa Veturitie, joka toimii alueen pieniteollisuusyritysten kulkuyhteytenä. Kaava-alueelle johtaa yksittäisiä metsäteitä Tiukantietä, 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 lyhyt, 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 valtatie 8, Kristiinankaupungintien (mt 662) ja edelleen Karhusäärentien kautta. Keskustaan johtava Kaupunginsilta ei kestä raskaan liikenteen kuormitusta eikä keskustaympäristö muutoinkaan läpiajoliikennettä. Raskasta liikennettä ei mieluiten myöskään tulisi ohjata alueelta sen läpi ja pohjoiseen Tiukantien kautta, sillä se kulkee läpi kyläasutuksen.

Lapväärtintiellä (st 663) kulkee suunnittelualueen kohdalla noin 3300 ajoneuvoa vuorokaudessa (KVL 2024), josta raskasta liikennettä on 130 ajon./vrk.

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

Suunnittelualueen lähin jalankulun ja pyöräilyn reitti on aluetta etelästä rajaavan Lapväärtintien varressa, jossa on yhdistetty jalankulun ja pyöräilyn väylä. (Lähde: Itäpuolen teollisuusalueen osayleiskaava, kaavaselostus)

Kristiinankaupungin joukkoliikenne on vähäistä, eikä linja-autoliikennettä ole koulupäivien ulkopuolella ja alueen henkilöliikenne tapahtuu pääosin henkilöautoilla.

Linja-autoyhteys välillä Isojoki-Kristiinankaupunki kulkee kahdesti päivässä arkipäivisin. Kristiinankaupunki järjestää palveluliikennettä sitä tarvitseville arkipäivisin. Linja-autojen reitti kulkee Lapväärtintietä ja Tiukantietä pitkin. Niille tarkoitettut pysäkit ovat teiden sivuun tehtyjä levikkeitä.

Alueen läheisyydessä, kaupunginsillan eteläpuolella, sijaitsee Kristiinankaupungin vierasvenesatama ja etelämpänä kaupunginlahden rannalla Sisäsatama. Karhusaaren satama sijaitsee noin 5 km:n etäisyydellä alueesta länteen, ja maantieyhteys sinne kulkee alueen pohjoispuolelta, keskustan ohi kiertävää maantieyhteyttä pitkin (Vaasatie - Kristiinankaupungintie - Karhusaarentie).

Alueelle sijoittuu osayleiskaavan mukainen tilavaraus raideliikenneyhteydelle.

3.1.3.8 Tekninen huolto

Kunnallinen vesi- ja viemärihuolto ylettyy aivan alueen rajalle sen etelä- ja länsipuolella.

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 matkaa vain noin 10 kilometriä.

3.1.3.9 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 ulkoilualueita. Lähialueilla on kuitenkin runsaasti asukkaille yhtä hyvin tai paremmin saavutettavissa olevia ja siten aktiivisemmassa virkistyskäytössä toimivia alueita. Alueen säilyminen viheralueena ei siten ole ulkoilureitistön tai virkistysalueverkoston näkökulmasta välttämätöntä.

Kaavoitettava alue sijaitsee lähellä kahta Natura-alueita, joilla on virkistysarvoa. Tiilitehtaanmäen Natura-alue on paikallisesti merkittävä ulkoilualue, jossa sijaitsee luontopolku. Se alkaa Rantatörmän alueelta ja kiertää kaupunginlahden pohjoispuolen ympäri, kahden Natura-alueen (Tiilitehtaanmäen ja Pohjoislahden metsät) läpi.

3.1.3.10 Herkät kohteet suunnittelualueen ympäristössä

Kaavoitettavalla alueella ei sijaitse herkkiä kohteita. Huvilakadun ja Kristiinankadun välissä on omakotitaloasutusta. Alueen länsipuolella sijaitsee Terveyskeskus. Selkämeren Terveyden oma vuodeosasto on suljettu 20.1.2026. Samassa osoitteessa toimii KristinaMedi, joka on yksityinen terveydenhuollon yritys, joka tarjoaa myös työterveyspalveluja. Samalla alueella sijaitsee yksi päiväkotiyksikkö.

Lähimmät koulut, suomenkielinen lukio ja yläaste sijaitsevat noin kilometrin päässä, Lapväärtintien eteläpuolella, Asemakadun varrella. Kaupunginsillan itäpäässä sijaitsee urheilukenttä ja sen pohjoispuolelta alkaa (edellisessä kohdassa mainittu) Tiilitehtaanmäen luontopolku. Kaavoitettavan alueen länsi- ja pohjoispuolella sijaitsee pienet hautausmaat.

Muuten alueen lähiympäristö on rakentamaton tai sille sijoittuu työpaikkatoimintoja.

3.1.3.11 Erityistoiminnot ja ympäristöhäiriöt

Erityistoiminnot

Alueella sijaitsee merkittävä sähkönsiirtolinja. Alueella saa normaalisti liikkua jalan, pyörällä ja moottoriajoneuvolla, elleivät paikalliset ohjeet kiellä sitä. Puiden kaato, koneilla ajo ja muu toiminta, joka voi ulottua voimajohtoihin, edellyttää erityistä

varovaisuutta ja usein verkkoyhtiön ohjeistusta tai lupaa. Kaivutöihin tarvitaan aina verkkoyhtiön lupa ja johtojen sijainti on selvitettävä etukäteen. Turvaetäisyyksiä sähkönjohtimiin on aina noudatettava, sillä suurjännitelinjojen lähellä vaaroja voivat aiheuttaa myös sähköiset kentät ja kaaripurkaukset, vaikka johtimeen ei koskettaisikaan.

Melu

Alueella ei lähtötilanteessa ole merkittäviä melun lähteitä. Lapväärtin tien liikenteen melu kantautuu jossain määrin suunnittelualueelle sen eteläpuolelta.

Tärinä

Nykytilanteessa hankealueella ei ole toimintaa, joka aiheuttaisi merkittävää tärinää.

Pilaantuneet maa-ainekset (PIMA)

Alueella ei tiettävästi ole pilaantuneita maa-alueita. Alueen pohjoisosassa voi sen sijaan olla jossain määrin huomioitavia happamia sulfaattimaita, sillä todennäköisyys niiden esiintymiseen on arvioitu kohtalaiseksi. (Lähde: GTK)

Eläinsuojat

Alueella sijaitsee vanha turkistarha, jolla ei enää harjoiteta tarhausta, mutta jolla on edelleen lupa toimintaan (Lähde: Lausunto länsirannikon ympäristöyksikkö).

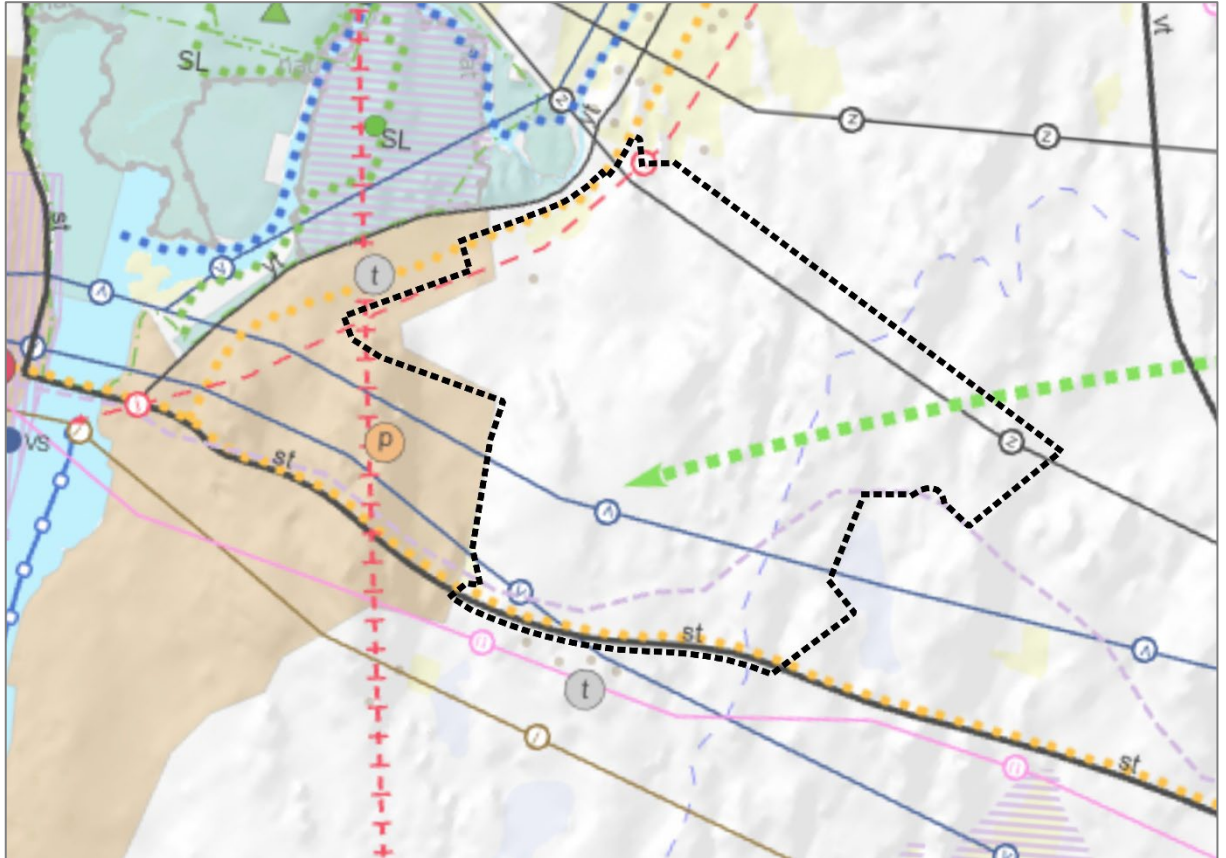
3.1.4 Maanomistus

Kaavoitettava alue on pääosin kaupungin omistuksessa. Tekninen lautakunta on 11.2.2026 hyväksynyt kaava-alueesta tehtävän ennakkovaraussopimuksen alueelle sijoittuvan toimijan kanssa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset

3.2.1.1 Maakuntakaava



Kuva 13. Ote maakuntakaavayhdistelmästä. (Pohjanmaan liitto, 2024)

Kristiinankaupunki kuuluu Pohjanmaan liiton toiminta-alueeseen. Pohjanmaan liitto on siirtynyt rullaavaan kaavoitukseen ja maakuntahallitus päätti 28.9.2020 aloittaa Pohjanmaan maakuntakaavan 2050 laatimisen. Pohjanmaan maakuntakaava 2050 hyväksyttiin maa-kuntavaltuustossa 7.4.2025 ja tuli voimaan 2.7.2025 alueidenkäyttölain 201 §:n mukaisesti. Voimaan tullessaan Pohjanmaan maakuntakaava 2050 kumosi Pohjanmaan maakuntakaavan 2040. Maakuntavaltuuston päätöksestä jätettiin seitsemän valitusta Vaasan hallinto-oikeuteen.

Pohjanmaan maakuntakaavassa 2050 pienelle osalle suunnittelualueen länsiosaa on osoitettu kaavamerkintä taajamatoimintojen alue (A).

Koska suunnittelualueelle ei ole osoitettu maakunnallisesti merkittävää teollisuusaluetta Pohjanmaan maakuntakaavassa 2050, on tärkeää, että myös alueelliset vaikutukset selvitetään yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. (Lähde: Lausunto, Pohjanmaan liitto).

Suunnittelualuetta ja sen lähialuetta koskevat seuraavat voimassa olevan maakuntakaavan merkinnät:


 A

Taajamatoimintojen alue

Aluevarausmerkinnällä osoitetaan alueita asumiselle ja muille taajamatoiminnoille kuten palveluille, työpaikoille ja teollisuudelle, liikennealueille, kävely- ja pyöräilyväylille, virkistys- ja puistoalueille sekä erityisalueille.

Suunnittelumääräys: Alue tulee tarkemmassa suunnittelussa suunnitella ensisijaisesti asumiselle, palveluille ja työpaikoille. Eheää yhdyskuntarakennetta tulee edistää taajaman luonne huomioiden. Asumista ei tule sijoittaa yhtenäisille peltoalueille, jos se ei eheyttä taajamarakennetta. Joukkoliikennettä sekä 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.



Ekologinen yhteystarve

Kehittämisperiaatemerkinnällä osoitetaan ekologisia yhteystarpeita. Ekologiset yhteydet turvaavat luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiden lajien liikkumis- ja lisääntymisedellytykset. Ekologisten yhteyksien tarkat sijainnit määräytyvät tarkemmassa suunnittelussa.

Suunnittelumääräys: Tarkemmassa suunnittelussa ekologiset yhteystarpeet tulee täsmentää ja tarvittavat selvitykset tehdä kullekin kaavatasolle. Alueella tulee alueidenkäyttö ja toimenpiteet

suunnitella ja toteuttaa niin, että voidaan turvata ekologiset yhteydet sekä kehittää ja toteuttaa niitä.



Kulttuurihistoriallisesti merkittävä tielinjaus

Ominaisuusmerkinnällä osoitetaan Liikenneviraston kulttuuriarvo-kohteiksi nimeämät museotiet sekä muut kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaat tielinjaukset. Nämä ovat Rantatie ja Kyrönkankaan tie sekä Kolpin ja Ähtävän välisen tien vanha linjaus.

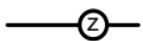
Suunnittelumääräys: Alueidenkäytön ja toimenpiteiden suunnittelussa tulee huomioida tielinjauksen maisemalliset ja kulttuurihistorialliset arvot. Mahdollisuudet käyttää historiallista reittiä matkailun ja virkistyksen edistämiseen tulee huomioida.



Project aqua -vesistö

Ominaisuusmerkinnällä osoitetaan Lapväärtinjoen-Isojoen vesistö-alue, joka vaatii erityistä suojelua ja on luokiteltu kansainvälisesti arvokkaaksi Project aqua -kohteeksi.

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



Voimansiirtojohto

Viivamerkinnällä osoitetaan 110 kV:n tai 400 kV:n voimansiirtojohdot. Johtoalueilla on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.



Päävesijohto



Raideliikenteen yhteystarve

Kehittämisperiaatemerikinnällä osoitetaan Rantarata sekä raideliikenteen yhteystarpeet Vaasan yhdysradalta Vaasan lentoasemalle

ja Suupohjan radalta Karhusaaren satamaan. Raidelinjausten tarkka sijainti määräytyy tarkemmassa suunnittelussa.

Suunnittelumääräys: Jatkosuunnittelussa tulee huomioida tulvasuojelutoimenpiteet kulttuuriympäristö-, maisema- ja luontoarvot sekä turvata alkutuotannon toimintaedellytykset.



Siirtoviemärin yhteystarve

Kehittämisperiaatemerkinällä osoitetaan siirtoviemäreiden yhteystarpeita. Johtolinjauksen tarkka sijainti määräytyy tarkemmassa suunnittelussa.

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



Ohjeellinen pyöräilyreitti

Kehittämisperiaatemerkinällä osoitetaan pyöräilyreittejä. Nämä yhdistävät virkistysalueita, virkistys- ja matkailukohteita, arvokkaita kulttuuriympäristöjä ja luonnonsuojelualueita yhteistoiminnalliseksi maakunnalliseksi verkostoksi.

Suunnittelumääräys: Pyöräilyreitien tarkempi suunnittelu ja merkintä tulee tehdä yhteistyössä maanomistajien ja viranomaisten kanssa. Pyöräilyreittiä suunniteltaessa tulee pyrkiä käyttämään olemassa olevia teitä ja kävely- ja pyöräilyväyliä. Suunnittelussa ja toimenpiteissä tulee huomioida pyöräilyreitien merkitys viheraluejärjestelmässä sekä kulttuuriympäristö-, maisema- ja luontoarvot.

Suunnittelualuetta koskevat lisäksi seuraavat suunnittelumääräykset:

- Tulvavaaran huomioimista koskeva yleinen suunnittelumääräys
- Happamia sulfaattimaita koskeva yleinen suunnittelumääräys
- Energiantuotantoa, -siirtoa ja -varastointia koskeva yleinen suunnittelumääräys

- Energiantuotantoa, -siirtoa ja -varastointia koskeva yleinen suunnittelusuositus
- Vapaaehtoista ekologista kompensatiota koskeva yleinen suunnittelumääräys

3.2.1.2 Yleiskaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa yleiskaavaa. Alueelle on laadittu osayleiskaava, joka on hyväksytty 23.3.2026. Kaava-alueen itäpuolella on voimassa Lapväärtin osayleiskaava.

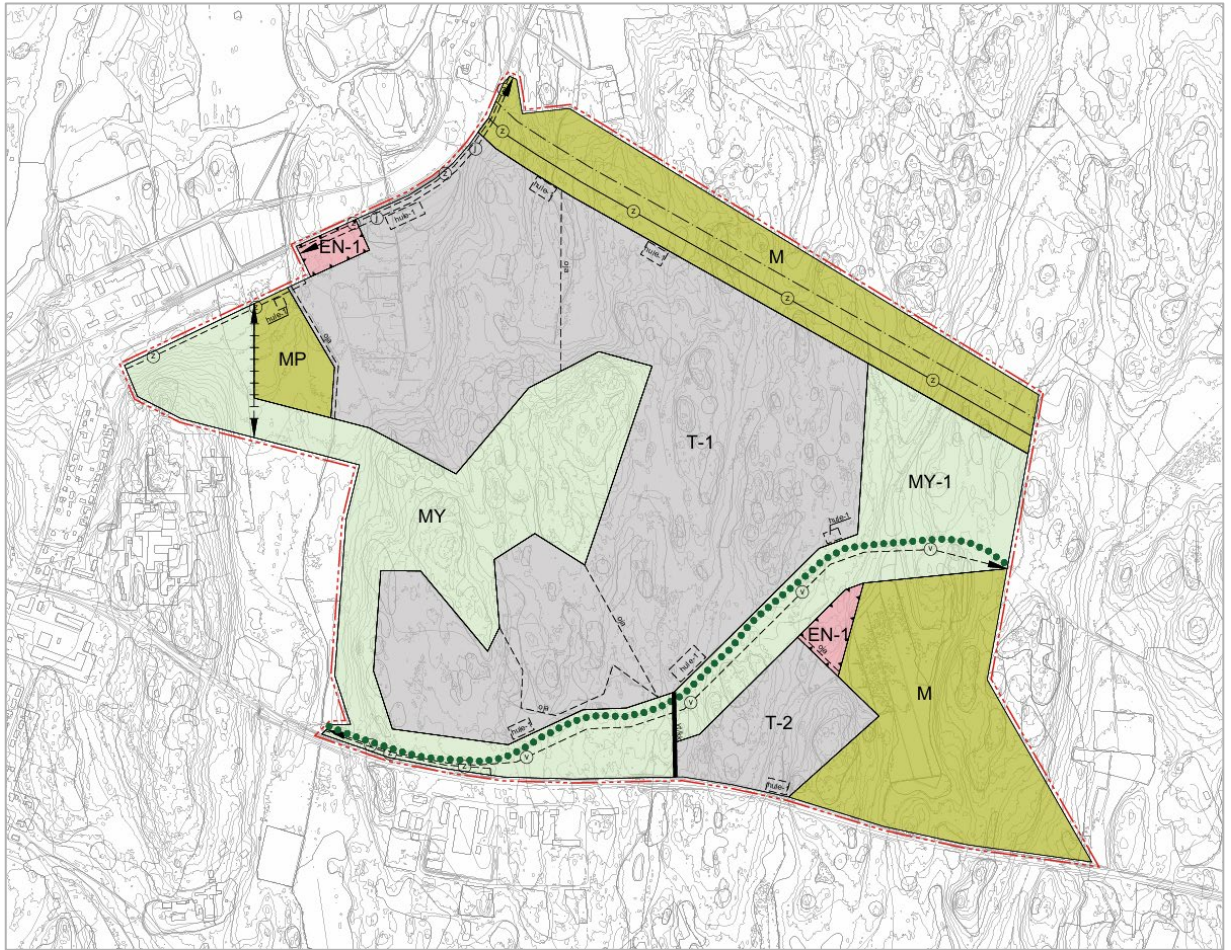
Kaupunginhallitus on päättänyt 13.3.2017 § 66 strategisen yleiskaavan laatimisesta. Tavoitteena on edistää taloudellista, toimivaa ja viihtyisää yhdyskuntarakennetta.

Kristiinankaupungissa on käynnissä lisäksi useita osayleiskaavahankkeita, kuten aluetta koskeva Itäpuolen teollisuusalueen osayleiskaava, Kristiinankaupungintien pohjoispuolen osayleiskaava ja useita tuuli- tai aurinkovoimaosayleiskaavoja.

Suunnittelualueelle on laadittu Itäpuolen teollisuusalueen osayleiskaava. Kaupunginhallituksen kaavoitusjaosto hyväksyi osayleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) ja päätti sen nähtäville asettamisesta kokouksessaan 3.10.2024. OAS asetettiin nähtäville 10.10.2024 - 11.11.2024. Itäpuolen teollisuusalueen osayleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä AKL 62 §:n ja MRA 30 §: mukaisesti 15.5-15.6.2025. Kaavaehdotusaineisto asetettiin julkisesti nähtäville 30.10.2025 -30.11.2025 väliseksi ajaksi. Osayleiskaava hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 23.3.2026 § 16.


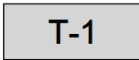
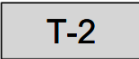
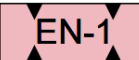
Kaavoitettava alue on osayleiskaavassa osoitettu pääosin teollisuus- ja varastoalueeksi, jolle saa sijoittaa datakeskuksia ja niitä palvelevaa uusiutuvaa energiantuotantoa (T-1), teollisuus- ja varastoalueeksi, jolle saa sijoittaa myös uusiutuvaa energiantuotantoa (T-2), maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M) sekä maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY). Lisäksi alueelle on osoitettu puutarha- ja kasvihuonealuetta (MP) ja energihuollon aluetta (EN).

Osayleiskaavassa huomioidaan maakuntakaavan mukaiset yhteydet; ekologinen yhteys, raideliikenteen yhteystarve sekä sähkönsiirto. Lisäksi osayleiskaavassa annetaan suojelumääräyksiä koskien kulttuurihistoriallisesti merkittävää Lålbyn tietä sekä osoitetaan aluevarauksia ja annetaan määräyksiä hulevesien hallintaan liittyen.



Kuva 14. Ote Itäpuolen teollisuusalueen osayleiskaavakartasta 15.10.2025 (muutokset 9.1.2026).

Osayleiskaavan mukaiset yleiskaavamerkinnot ja -määräykset on esitetty seuraavassa:

-  Rautatien yhteystarve.
-  Teollisuus- ja varastoalue. Alueelle saa sijoittaa datakeskuksia ja niitä palvelevaa uusiutuvaa energiantuotantoa.
-  Teollisuus- ja varastoalue. Alueelle saa sijoittaa myös uusiutuvaa energiantuotantoa.
-  Energiahuollon alue. Alueelle saa sijoittaa akkuvarastoja. Akkuvarastojen rakennuttajan tai kaupungin rakennusvalvonnan tulee olla yhteydessä rakennuslupaprosessin aikana voimajohtoon omistajaan. Yhteydenoton tarkoituksena on selvittää voimajohtojen

vaatimat rakennuskieltoalueet, turvaetäisyydet ja mahdolliset vaarajännitealueet.

M

Maa- ja metsätalousvaltainen alue.

MP

Puutarha- ja kasvihuone.

MY

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.

MY-1

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Alueella on luonnonsuojelulain 78 §:n mukainen suojellun lajin (liito-orava) elinympäristö. Lisäksi alueella on linnustollisia arvoja.

.....

Jalankulku- ja pyöräilyreitti. Lålbyntie on maakuntakaavassa osoitettu kulttuurihistoriallisesti merkittävä tielinjaus. Alueidenkäytön ja toimenpiteiden suunnittelussa tulee huomioida tielinjauksen maisemalliset ja kulttuurihistorialliset arvot sekä mahdollisuudet käyttää historiallista reittiä matkailun ja virkistyksen edistämiseen.

—(z)—

Johtoa varten varattu alueen osa.

---(z)---

Maakaapeli / sähkösiirtoyhteys.

←(o)→

Putkilinja. Sijainti ohjeellinen, yhteys sitova.

v = vesijohto j = viemäri

—yt/kk—

Yhdystie / kokoojakatu.

Yleiskaava-alueen raja.

————

Alueen raja.

---oja---

Ohjeellinen oja.

[hule-1]

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

YLEISKAAVA-ALUETTA KOSKEVAT YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Hulevesiä on viivytettävä kiinteistöillä siten, että viivytyrakenteiden suunnittelutilavuus on $2 \text{ m}^3 / 100 \text{ m}^2$ läpäisemätöntä pintaa kohden. Viivyttävien rakenteiden on tyhjennytävä 6–12 tunnin kuluessa niiden täyttymisestä. Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesisuunnitelma, joka kattaa myös rakentamisen aikaisten hulevesien hallinnan.

3.2.1.3 Asemakaava

Alueella ei ole pääosin voimassa asemakaavaa. Alueen länsiosassa on kuitenkin pieni alue lähivirkistysaluetta (VL) ja eteläosassa pieni alue, joka kuuluu Lapväärtintien maantiealueeseen (LT).

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

Kristiinankaupungissa on käynnissä useita vihreään siirtymään ja teollisuusalueiden kaavoitukseen liittyviä asemakaavahankkeita, mm. Karhusaaren ja Karhusalmen asemakaavahankkeet, Åsändanin asemakaavan muutos sekä Kristiinankaupungintien pohjoispuolen asemakaava.



Kuva 15. Voimassa olevat asemakaavat alueen läheisyydessä (lähde: Kristiinankaupungin karttapalvelu).

3.2.1.4 Rakennusjärjestys

Kristiinankaupungissa on voimassa Kristiinankaupungin rakennusjärjestys, joka on tullut voimaan 8.9.2025.

3.2.2 Strategiat ja ohjelmat

- Agenda 2030, YK, 2015
- Euroopan Green Deal-ohjelma
- EU:n Itämeri-strategia
- Hiilineutraali Suomi 2035 – kansallinen ilmasto- ja energiastrategia
- Pohjanmaan maakuntastrategia 2022–2025
- Kristiinankaupungin strategia 2025

- Kaavoitusohjelma vuosille 2025–2029
- Kristiinankaupungin ilmastosuunnitelma 2025–2030
- EU Data Union Strategy
- Cloud and AI Development Act (tulossa 2026)
- Datakeskusten kansallinen tiekartta

3.2.3 Kaava-aluetta koskevat selvitykset

Aluetta ja sen lähiympäristöä koskevat selvitykset ja suunnitelmat ovat mm.:

- Kristiinankaupungin vesihuollon yleissuunnitelma, Vesihydro Oy 2004
- Kiinteät muinaisjäännekohteet Pohjanmaalla, Museovirasto, Pohjanmaan liitto 2006
- Itäpuolen teollisuusalueen osayleiskaavan hulevesiselvitys, 30.4.2025 / Ramboll
- Itäpuolen luontoselvitys, Kristiinankaupunki / Carina Rönn, 2025

Kaavatyön aikana laadittavat suunnitelmat ja selvitykset:

- Luontoselvitys
- Vaikutusten arviointi luonnon monimuotoisuuteen
- Hiilijalanjälki (arvio)

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Alueen kehittämisen tarve perustuu kaavoitusohjelmaan ja solmittuun ennakkovaraussopimuksen datakeskuksen hankekehittäjän kanssa.

Kristiinankaupungin itäpuolen teollisuusalueelle laaditaan 2026 hyväksytyn osayleiskaavan pohjalta asemakaava, joka mahdollistaa käyttötarkoituksen mukaisen kaava-merkinnän T, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Teollisuusalueelle suunnitellaan alustavasti datakeskusta ja muuta sen sivuvirtoihin liittyvää toimintaa.

Alueelle on tarpeen osoittaa aluevarauksia myös olemassa oleville voimajohtoille sekä maakuntakaavan mukaiselle tulevaisuuden raideliikenteen yhteystarpeelle.

Lisäksi tavoitteena on säilyttää maakuntakaavan ja laadittavan osayleiskaavan mukaiset ekologiset- ja viheryhteystarpeet sekä alueella luontoselvityksessä todetut luontoarvot. Asemakaavalla on tarkoitus myös turvata Lålbyn kulttuurihistoriallisesti merkittävän tielinjauksen ja sen arvojen säilyminen.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaava on käynnistetty kaupungin aloitteesta. Asian valmistelu on aloitettu tammikuussa 2025, kaavoitusohjelman 2025–2029 mukaisesti. Asemaakaava laaditaan Kristiinankaupungin itäpuolen teollisuusalueelle 23.3.2026 hyväksytyn osayleiskaavan pohjalta.

Kaupunginhallituksen kaavoitusjaosto päätti 4.12.2025 § 95 ilmoittaa, että Itäpuolen teollisuusalueen asemakaavan laatiminen on aloitettu alueidenkäyttölain 63 §:n mukaisesti ja hyväksyä, että osallistumis- ja arviointiohjelma asetetaan nähtäville alueidenkäyttölain 63 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti vähintään 30 päivän ajaksi, sekä pyytää mielipiteitä osallisilta.

Tekninen lautakunta on kokouksessaan 11.2.2026 § 9 päättänyt tehdä alueesta suunnitteluvarausta koskevan sopimuksen datakeskustoimijan kanssa.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehtoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (osallinen), on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta (Alueidenkäyttölaki § 62).

Osallisia ovat:

- Alueen ja vaikutusalueen maanomistajat
- Kaupungin asukkaat ja loma-asukkaat
- Muut osalliset ja osalliseksi ilmoittautuvat

Kristiinankaupungin kaupunki

- Kaupunginvaltuusto
- Kaupunginhallitus
- Kaupunginhallituksen kaavoitusjaosto
- Tekninen lautakunta
- Hyvinvointilautakunta
- Länsirannikon ympäristöyksikkö

Viranomaiset

- Lupa- ja valvontavirasto, LVV
- Pohjanmaan elinvoimakeskus
- Väylävirasto
- Museovirasto
- Pohjanmaan liitto
- Pohjanmaan museo
- Pohjanmaan pelastuslaitos
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes

- Metsähallitus

Yritykset ja yhteisöt

- EPV-alueverkko
- Caruna Oy
- Fingrid Oyj
- Oy Botnjarosk Ab
- Sydbottens Natur och Miljö r.f.;
- Muut mahdolliset yritykset ja yhteisöt

4.3.2 Vireilletulo

Kristiinankaupungin kaupunginhallituksen kaavoitusjaosto on lisännyt itäpuolen teollisuusalueen asemakaavan kaavoitusohjelmaan 2024–2028 kokouksessaan 15.2.2024 § 18.

Kaupunginhallituksen kaavoitusjaosto päätti kokouksessaan 4.12.2025 § 95 ilmoittaa, 1) että Itäpuolen teollisuusalueen asemakaavan laatiminen on aloitettu alueidenkäyttölain 63 §:n mukaisesti ja 2) hyväksyä, että osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville alueidenkäyttölain 63 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti vähintään 30 päivän ajaksi, sekä pyytää mielipiteitä osallisilta.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Aloituskvaihe

Palautteen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) voi osoittaa Kristiinankaupungin tekniselle palvelualueelle osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnosaineiston nähtävillä olon aikana. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan täydentää suunnittelun edetessä aina ehdotusvaiheen nähtävilläoloon asti.

Itäpuolen teollisuusalueen asemakaavan OAS oli nähtävillä 10.12.2025-25.1.2026 välisenä aikana kunnan verkkosivuilla ja palvelupisteessä: Lapväärtintie 10, 64100 Kristiinankaupunki. Palautetta pystyi toimittamaan sähköisellä lomakkeella tai kirjallisesti osoitteeseen PL 13, 64101 Kristiinankaupunki.

OAS:ta saatiin 12 lausuntoa. Mielenpitoja ei esitetty.

Keskeiset aihealueet palautteessa:

- Luontoarvot /Natura-alueet
- Ekologiset yhteydet
- Liikennejärjestelyt, ratavaraus
- Maisemavaikutukset, arkeologia, Lålbyntie
- Vesien tarve, jäteveden käsittely ja veden saatavuus (datakeskus), sammutusvesi
- Vesistövaikutukset, happamat sulfaattimaat
- Alueelliset vaikutukset, teollisuus
- Yhteisvaikutukset sähkönsiirto, aluevaraukset, sähkön tarve
- Ympäristöterveys, melu ja kemikaaliturvallisuus
- Ilmastovaikutukset, ilmastonmuutos sekä siihen varautuminen ja sopeutuminen
- Kaavan tavoitteet ja vaikutusten arviointi, Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet
- Osalliset (Metsähallitus, Elinvoimakeskus)

Tarkempi kooste saapuneesta palautteesta on kaavaselostuksen liitteenä (liite 4).

Luonnosvaihe

Luonnosvaiheessa tilaisuus mielipiteen esittämiseen (Alueidenkäyttölaki 62 §, MRA 30 §) järjestetään asettamalla valmisteluaineisto nähtäville. Huomautuksia ja mielipiteitä alueen asemakaavan laatimista koskevissa asioissa voi jättää nähtävillä olon aikana Kristiinankaupungin tekniselle palvelualueelle.

Ehdotusvaihe

Ehdotusvaiheessa asemakaavaehdotus pidetään julkisesti nähtävänä (Alueidenkäyttölaki 65 §, MRA 27 §) Kristiinankaupungin teknisen palvelualueen palvelupisteessä sekä kaupungin verkkosivuilla. Osallisilla on oikeus tehdä muistutuksia kaavaehdotuksesta. Muistutus on toimitettava tekniselle palvelualueelle ennen kaavaehdotuksen nähtävillä olon päättymistä (osoite: Kristiinankaupunki, Tekninen palvelualue, Lapväärintie 10, 64100 Kristiinankaupunki).

Hyväksyminen

Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Asemakaavan valtuustokäsittelystä ja muistutuksiin laadituista vastineista annetaan kirjallinen ilmoitus niille muistuttajille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa. Valtuuston hyväksymispäätöksestä voi valittaa Vaasan hallinto-oikeuteen.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kristiinankaupungin itäpuolen teollisuusalueen asemakaavan laatimisesta järjestetään viranomaisneuvottelut aloitus- ja ehdotusvaiheessa. Mahdollisia työneuvotteluja järjestetään tarvittaessa. OAS:ista, asemakaavaluonnoksesta ja kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja yhteisöiltä.

Itäpuolen teollisuusalueen asemakaavan aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestettiin 5.2.2026.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kristiinankaupunki on saanut ympäristöministeriön myöntämän kaavoitusavustuksen valtionavustuslain (688/2001) nojalla ohjelmasta ”Vihreän siirtymän investointihankkeiden edistämisen avustukset” Itäpuolen teollisuusalueen osayleiskaavan laatimista varten. Hankkeen tavoitteena on tukea vihreää siirtymää edistävän rakentamisen toteuttamista.

Asemakaavan laatimisessa huomioidaan maakuntakaavan ja osayleiskaavan ohjausvaikutus sekä tavoitteet. Lisäksi huomioidaan kaupungin strategiset tavoitteet sekä teknisen lautakunnan päätös 11.2.2026 § 9 koskien alueen ennakkovaraussopimusta datakeskustoimijan kanssa.

4.4.1.1 Kaupungin asettamat tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa Kristiinan kaupungin teknisen lautakunnan 11.2.2026 tekemän ennakkovaraussopimuksen mukaisen maankäytön, eli

datakeskuksen ja sen sivuvirtoihin tukeutuvan toiminnan sijoittamisen alueelle. Lisäksi tavoitteena on selvittää alueen luontoarvot asemakaavatasoisessa luontoselvityksessä, arvioida vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen sekä hiilijalanjälkeen ja arvioida asemakaavan merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset alueidenkäyttölain mukaan.

4.4.1.2 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maakuntakaava 2050

Pohjanmaan maakuntakaavassa 2050 pienelle osalle suunnittelualueen länsiosaa on osoitettu kaavamerkintä taajamatoimintojen alue (A). Muut alueelle kohdistuvat merkinnät ovat ekologinen yhteystarve, kulttuurihistoriallisesti merkittävä tielinjaus, voimansiirtojohto, päävesijohto, siirtoviemärin yhteystarve ja raideliikenteen yhteystarve. Suunnittelualueen itäosa kuuluu Lapväärtinjoen-Isojoen vesistöalueelle, joka vaatii erityistä suojelua ja on luokiteltu kansainvälisesti arvokkaaksi Project aqua -kohteeksi.

Aluevaraukset ja yhteystarpeet huomioidaan asemakaavassa maakuntakaavan mukaisesti. Merkittävän teollisuusalueen sijoittumista koskeva arviointi tehdään myös alueelliset vaikutukset selvittäen (Lähde: Pohjanmaan liiton lausunto OAS:sta). Huomiota kiinnitetään myös vesistövaikutuksiin ja hyvään hulevesien hallintaan.

Yleiskaava

Suunnittelualueelle on laadittu Itäpuolen teollisuusalueen osayleiskaavaa. Osayleiskaava on hyväksytty 23.3.2026.

Kaavoitettava alue on hyväksytyssä osayleiskaavassa osoitettu pääosin teollisuus- ja varastoalueeksi, jolle saa sijoittaa datakeskuksia ja niitä palvelevaa uusiutuvaa energiantuotantoa (T-1), teollisuus- ja varastoalueeksi, jolle saa sijoittaa myös uusiutuvaa energiantuotantoa (T-2), maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M) sekä maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY). Lisäksi alueelle on osoitettu energiahuollon aluetta (EN).

Asemakaavan tulee noudattaa osayleiskaavaa ja aluevaraukset tulee huomioida yleiskaavan sekä sittemmin alueesta tehdyn ennakkovaraussopimuksen mukaisesti.

Asemakaava

Alueella ei ole voimassa asemakaavaa. Alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei myöskään ole vireillä muuta maankäyttöä koskevia kaavoja. Alue rajautuu voimassa oleviin asemakaava-alueisiin, joiden suhteen laadittava asemakaava yhteensovite-
taan. Laadittavalla asemakaavalla ohjataan rakentamisen määrää, sijoittumista ja muita laadullisia tekijöitä osayleiskaavaa tarkemmin, asemakaavan sisältövaatimukset huomioiden.

Muut alueella vireillä olevat asemakaavat

Kaava-alueen eteläpuolella on voimassa Lapväärtintien teollisuusalueen asemakaava ja länsipuolella Selkämeren sairaalan asemakaava sekä sen pohjoispuolella Veturitien teollisuusalueen asemakaava ja Lämpökeskuksen asemakaava. Laadittava asema-
kaava laaditaan siten, että se ei ole ristiriidassa näiden asemakaavojen kanssa, eikä vaaranna niiden toteuttamista.

Kristiinankaupungissa on ollut käynnissä useita vihreään siirtymään ja teollisuusalueiden kaavoitukseen liittyviä asemakaavahankkeita, mm. Karhusaaren ja Karhusalmen asemakaavahankkeet, Åsändanin asemakaavan muutos sekä Kristiinankaupungintien pohjoispuolen asemakaava. Asemakaavassa arvioidaan soveltuvien osien hankkeiden yhteisvaikutuksia laajemmin Kristiinankaupungin alueella.

4.4.1.3 Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Luontoselvitysten mukaan alueella on todettu merkittäviä luontoarvoja, jotka on huomioitava maankäytön suunnittelussa. Kaavoituksessa otetaan lisäksi huomioon työ-
paikka-alueen ja läheisten asuinalueiden sekä muiden mahdollisten herkkien toimintojen väliset tarvittavat suojaetäisyydet. Lisäksi alueella tulee huomioida hulevesien hyvä hallinta alueen merkittävien vesistöjen läheisyydessä sekä happamien sulfaattimaiden esiintyvyyden todennäköisyys ja niiden huomioiminen rakentamisessa, lähinnä suunnittelualueen pohjoisosassa.

Alueella on myös huomioitava sen toiminnasta sekä työmatka-, huolto- ja lastausliikenteestä mahdollisesti aiheutuvat meluvaikutukset sekä liikennevaikutukset tie- ja

katuverkostolle, sillä alue rajautuu olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen ja myös herkkiin toimintoihin.

4.4.1.4 Ympäristötavoitteet, hiilijalanjälki ja ilmastonmuutoksen torjuminen

Tärkeimmät keinot ilmastonmuutoksen hillitsemiseksi ja hiilijalanjäljen vähentämiseksi ovat siirtyminen uusiutuviin energianlähteisiin, energiatehokkuuden parantaminen ja hiilidioksidia tuottavan energiankulutuksen vähentäminen sekä hiilinielujen lisääminen ja vahvistaminen. Tehokkain ja yksinkertainen keino on tarpeettoman ympäristöä kuormittavan kulutuksen, tuotannon ja liikkumisen välttäminen.

Maankäytön ja yhdyskuntien suunnittelussa tulee pyrkiä tiiviiseen ja kaavataloudelliseen ratkaisuun, joka vähentää yhdyskuntateknisen rakentamisen sekä ajoneuvoliikenteen tarvetta, mahdollistaa työmatkaliikenteen ja lähipalvelujen käytön kevyen liikenteen keinoin sekä lisää tai säilyttää hiilinieluna ja helteillä viilentävinä elementteinä toimivien viheralueiden sekä kasvillisuuden määrää.

Suunnittelussa ja toteutuksessa tulee varautua ilmastonmuutoksen vaikutuksiin, kuten kesällä lämpimien jaksojen ja kuivuuden lisääntymiseen, mutta toisaalta kosteisiin ja leutoihin talviin. Lisäksi tulee varautua sään ääri-ilmiöihin, kuten pitkiin hellejaksoihin sekä rankkasateiden, tuulisuuden ja myrskyjen lisääntymiseen, mutta alueittain myös lumen määrän lisääntymiseen talvisin. (Lisätietoa: RT 1103170, Ilmastonmuutos, hillintä ja sopeutuminen rakennetussa ympäristössä)

Pohjanmaan ilmastostrategian 2040 tavoitteena on hillitä ilmastonmuutosta ja parantaa maakunnan kykyä sopeutua sen haittavaikutuksiin. Pohjanmaan kasvihuonepäästöistä lähes 40 % aiheutuu liikenteestä, ja energia-ala sekä maatalous tuottavat kumpikin noin 30 % päästöistä. Strategian mukaan alueen tulisi olla energiaomavarainen vuoteen 2030 mennessä, ja energian tulisi olla peräisin uusiutuvista lähteistä (Pohjanmaan liitto, 2015).

Kristiinankaupungin strategiassa 2035 yhtenä tavoitteena on ”kestävä ja elinvoimainen tulevaisuus.”

Vuonna 2021 Pohjanmaan kasvihuonekaasupäästöt olivat 1 378,5 kt CO₂e. Näistä päästöistä 27 % tuli maataloudesta ja 22 % liikenteestä. Muita merkittäviä

päästölähteitä olivat kaukolämpö (9 %), kulutussähkö (8 %) ja muu lämmitys (7 %). Kristiinankaupungin kasvihuonekaasupäästöt olivat samana vuonna 69,2 kt CO₂e. Suurimmat päästölähteet Kristiinankaupungissa olivat maatalous (21 %) ja tieliikenne (17 %). Muita merkittäviä päästölähteitä olivat öljylämmitys (6 %), muu lämmitys (7 %) ja työkoneet (6 %). (Suomen ympäristökeskus, 2022)

Ilmastosuunnitelma on kaupunkia ohjaava asiakirja ja toimintasuunnitelma kaupunkiorganisaation ilmastotyölle. Suunnitelma linjaa Kristiinankaupungin ilmastotyön periaatteet ja tavoitteet, ja sitä tulee käyttää strategisessa valmistelussa sekä budjetoinnin, taloussuunnittelun ja investointien perustana. Suunnitelma on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 18.11.2024 § 60.

4.4.1.5 Hiilijalanjälki (arvio)

Osayleiskaavan Hiilikartta-tarkastelun johtopäätöksissä todetaan seuraavaa:

Metsäalueen muuttaminen rakennetuksi alueeksi heikentää alueen hiilitaseita, koska puuston poistaminen ja maaperän muokkaus vähentävät hiilivarastoja. Jäljelle jäävä puusto sitoo hiiltä, mutta sen vaikutus ei riitä kompensoimaan rakentamisen aiheuttamaa hiilen menetystä pitkälläkään aikavälillä. Tarkastelussa ei ole huomioitu mahdollisia hiiltä sitovia toimia, kuten biohiilen käyttöä tai alueelle sijoittuvan teollisuuden päästövähennyksiä.

Rakentamisen vaikutuksia arvioitiin vuoteen 2030 ajoittuvana. Kaavaehdotuksen mukainen maankäytön muutos pienentää alueen hiilivarastoja yhteensä **63 932 tCO₂**, mikä vastaa **-224 tCO₂/ha**.

- Kasvillisuuden hiilivarasto vähenee **25 643 tCO₂** (-90 tCO₂/ha).
- Maaperän hiilivarasto vähenee **36 618 tCO₂** (-128 tCO₂/ha).
- Lisäksi menetetään **1 671 tCO₂** (6 tCO₂/ha) potentiaalista hiilensidontaa, joka olisi kertynyt kaadettavan metsän kasvaessa tulevina vuosina.

Hiilivarastojen väheneminen kohdistuu nimenomaan rakentuville, aiemmin luonnontilaisille alueille, ja muutos on luonteeltaan pysyvä. Arvion mukaan hiilivaraston

pieneneminen jatkuu pitkällä aikavälillä (vuodet 2025–2095), sillä rakentaminen vuonna 2030 katkaisee metsän luonnollisen hiilen kertymisen.

Asemakaavatasoinen Hiilikartta-tarkastelu lisätään kaava-aineistoon ehdotusvaiheessa.

4.4.1.6 Datakeskuksiin ja tiedon varastointiin liittyvät tavoitteet

EU rakentaa parhaillaan erilaisten strategioiden, lainsäädännön ja aloitteiden kokonaisuutta, jonka tavoitteena on:

- Lisätä datakeskuskapasiteettia merkittävästi
- Varmistaa teknologinen ja digitaalinen suvereniteetti
- Vahvistaa AI- ja pilvipalveluinfrastruktuuria Euroopassa
- Tehostaa lupaprosesseja ja panostaa kestävyYTEEN
 - Parantaa ympäristöystävällisyyttä ja resurssitehokkuutta
- Säättää tiukemmat turvallisuus- ja kybervaatimukset

Suomella on myös kansallinen strategia datakeskuksille, Datakeskusten kansallinen tiekartta – loppuraportti (4.11.2025). Sen mukaan Suomi on erityisen houkutteleva kohde datakeskusten sijoittumiselle; Suomessa on puhtaasti tuotettua ja edullista sähköä, viileä ilmasto, vahva infrastruktuuri ja poliittinen vakaus. Suomi tavoittelee erityisesti korkean lisäarvon datakeskusinvestointeja. Datakeskusten tulee tiekartan mukaan osallistua sähköjärjestelmän tasapainotukseen ja sijoittua lähelle energiantuotantoa.

4.4.2 Asemakaavaratkaisu ja sen vaikutukset

4.4.2.1 Vaikutusten arviointi

Maankäyttö- ja rakennusasetuksessa 1 §:ssä todetaan, että alueidenkäyttölain 9 §:ssä tarkoitettuja kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:

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

Kaavan vaikutusten sekä viranomaisneuvottelutarpeen perustella voidaan todeta, että asemakaava ja asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan merkittävä.

4.4.2.2 Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista on tullut voimaan 1.4.2018. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää ja ne ohjaavat maankäytön suunnittelua valtakunnallisella tasolla ja ovat tarkemman suunnittelun ohjeena. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittyvät paikallissuunnitteluun ensisijaisesti maakuntakaavoituksen kautta.

1. toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
2. tehokas liikennejärjestelmä
3. terveellinen ja turvallinen elinympäristö
4. elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
5. uusiutumiskykyinen energiahuolto

Tätä kaavahanketta koskevat näistä erityisesti toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen, tehokas liikennejärjestelmä sekä uusiutumiskykyinen energiahuolto.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on kuvattu tarkemmin oheisessa julkaisussa: [VATpäätös14.12.2017_FI.pdf](#) . Tässä kaavahankkeessa valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet toteutuvat seuraavasti:

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 sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

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.

Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

Kaavalla mahdollistetaan datakeskusten ja vihreään siirtymään liittyvien hankkeiden sijoittuminen alueelle sekä huomioidaan yhdyskuntatekniset järjestelmät ja niiden yhteystarpeet. Työpaikka-alue liittyy olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja on saavutettavissa keskustasta sekä asutusalueilta kestävästi liikkumisen keinoin.

Tehokas liikennejärjestelmä

Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.

Turvataan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien liikenne- ja viestintäyhteyksien jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet sekä kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien satamien, lentoasemien ja rajanylityspaikkojen kehittämismahdollisuudet.

Asemakaavoituksessa arvioidaan alueen maankäytön vaikutuksia liikenteeseen ja tunnistetaan sen aiheuttamat kehittämistarpeet. Alueella varaudutaan raideliikenneyhteyteystarpeeseen.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallintaa varmistetaan muutoin.

Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys, tai riskit hallitaan muulla tavoin.

Suuronnettomuusvaaraa aiheuttavat laitokset, kemikaaliratapihat ja vaarallisten aineiden kuljetusten järjestelyratapihat sijoitetaan riittävän etäälle asuinalueista, yleisten toimintojen alueista ja luonnon kannalta herkistä alueista.

Otetaan huomioon yhteiskunnan kokonaisturvallisuuden tarpeet, erityisesti maanpuolustuksen ja rajavalvonnan tarpeet ja turvataan niille riittävät alueelliset kehittämisedellytykset ja toimintamahdollisuudet.

Asemakaavoituksessa varaudutaan ilmastonmuutokseen ja sään ääri-ilmiöihin, huomioidaan ympäristön häiriötekijät tai mahdollinen aiheutuva onnettomuusvaara, ehkäistään haitallisia terveysvaikutuksia tai vaikutuksia viihtyisyyteen kaavamääräyksillä ja varmistetaan riittävät suojaetäisyydet suhteessa herkkiin toimintoihin.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta. Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Asemakaavassa huomioidaan alueella todennetut luontoarvot, vesien suojelu, hulevesien hallinta sekä säilytetään luontoarvoille ja virkistykselle riittäviä

yhtenäisiä viheralueita (ekologisia käytäviä). Lisäksi huomioidaan vaikutukset kaupungin keskustan arvokkaaseen RKY-alueeseen, Lälbyntiehen sekä kaupunkilaisille tärkeisiin virkistyskäytössä oleviin kohteisiin.

Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin. Tuulivoimalat sijoitetaan ensisijaisesti keskitetysti usean voimalan yksiköihin.

Turvataan valtakunnallisen energiahuollon kannalta merkittävien voimajohtojen ja kaukokuljettamiseen tarvittavien kaasuputkien linjaukset ja niiden toteuttamismahdollisuudet. Voimajohtolinjauksissa hyödynnetään ensisijaisesti olemassa olevia johtokäytäviä.

Asemakaavassa huomioidaan datakeskuksen, teollisuuden ja uusiutuvan energian edellyttämät aluevaraukset ja yhteystarpeet. Alueella säilytetään merkittävä sähkönsiirtolinja ja mahdollisuus tulevaisuuden raideliikenneyhteyteen.

4.4.2.3 Yleiskaavan sisältövaatimukset

Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös yleiskaavan sisältövaatimukset.

Yleiskaavaa laadittaessa on AKL:n 39 § mukaan 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
9. virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Tässä kaavahankkeessa yleiskaavan sisältövaatimukset toteutuvat seuraavasti:

- yhdyskuntarakenteen toimivuuden, taloudellisuuden ja ekologisen kestävyys osalta toteutuvat, sillä kaava ei hajauta yhdyskuntarakennetta ja tarvittavat liikenneyhteydet ja sähkönsiirron tarpeet on huomioitu riittävinä aluevarauksina. Alueen luontoarvot on kartoitettu ja huomioitu kaavaratkaisussa merkinnöin ja määräyksin.
- yhdyskuntarakenteen hyväksikäytöstä toteutuvat, sillä alue tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskuntatekniseen verkostoon tai parannettavaan tieverkostoon.
- asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus huomioidaan. Alueen toiminnot sijoittuvat erilleen asutuksesta ja palveluista, mutta ovat hyvin saavutettavissa kestävän liikkumisen keinoin.
- mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävällä tavalla toteutuvat, sillä alueella on jo yhdyskuntatekninen verkosto sekä tie- ja katuyhteydet, joita kaavassa edelleen kehitetään. Kestävä liikenne on mahdollista järjestää kaavan aluevarausten puitteissa.
- mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön toteutuvat, sillä ympäristön häiriötekijät ja mahdollinen onnettomuusvaara on huomioitu kaavaratkaisussa ja -määräyksissä sekä riittävässä etäisyyksissä eri toimintojen välillä.
- kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset toteutuvat, sillä kaavalla edistetään elinkeinoelämän ja vihreän siirtymän hankkeiden kehittämistä alueella.

- ympäristöhaittojen vähentäminen on huomioitu suunnitteluratkaisussa, kaavamääräyksissä, toimintojen välisissä etäisyyksissä ja niiden vaikutukset on arvioitu kaavan vaikutusten arvioinneissa.
- taajamakuvan ja maisemallisten arvojen painottaminen toteutuu, sillä alue ei sijoitu kulttuuriympäristöön tai maisema-alueelle. Riittävät etäisyydet sekä suoja- puusto keskustan asutuksen ja teollisuusalueen välillä on mahdollisuuksien mukaan säilytetty. Toimintojen luonne tai alueen sijainti eivät edellytä vahvaa ohjausta rakentamistavan tai julkisivujen osalta.
- virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys on huomioitu säilyttämällä yhtenäisiä vihrealueita asutuksen ja teollisuusalueen välissä.

4.4.2.4 Asemakaavan sisältövaatimukset

Alueidenkäyttölain 54 §:n mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle.

Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä on vaalittava, eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Asemakaavaa valmisteltaessa huomioidaan:

- Vaikutukset ihmisiin ja sosiaaliseen ympäristöön
- Vaikutukset luontoon ja luonnonvaroihin
- Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön
- Vaikutukset kulttuuriympäristöön
- Vaikutukset talouteen ja palveluihin
- Vaikutuksia ilmastoon ja kestävään kehitykseen

Asemakaavan vaikutukset on esitetty kohdassa 5.4. Kaavan vaikutukset

4.4.3 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Asemakaava/asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan merkittävä, ja sen hyväksyy kaupungin valtuusto. Suunnitteluvaiheiden päätöksenteko on esitetty seuraavassa:

- Itäpuolen teollisuusalueen asemakaava on lisätty kaavoitusohjelmaan 2024–2028, kaupunginhallituksen kaavoitusjaosto 15.2.2024 §18.
- Aluetta koskeva osayleiskaava on hyväksytty 23.3.2026.
- Vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman, OAS, asettaminen nähtävälle, kaupunginhallituksen kaavoitusjaosto, 4.12.2025 § 95.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, OAS, oli nähtävillä 10.12.2025-25.1.2026 kaupungin verkkosivuilla ja palvelupisteessä Lapväärtintie 10, 64100 Kristiinankaupunki.
- OAS:ista saatiin kaksitoista lausuntoa (Liite 4.).
- Luonnosvaihe, kaupunginhallituksen kaavoitusjaosto 16.4.2026.

5 Asemakaavan kuvaus

Asemakaavasta yleisesti

Asemakaavan laatiminen perustuu 23.3.2026 hyväksytyyn osayleiskaavaan ja teknisen lautakunnan päätökseen 11.2.2026 § 9 aluetta koskevasta ennakkovaraussopimuksesta.

Asemakaavalla osoitetaan teollisuusrakennusten korttelialuetta, pääasiassa datakeskusten sijoittamista varten. Lisäksi alueelle osoitetaan korttelialuetta datakeskuksen ylijäämälämpöä hyödyntävien kasvihuoneiden sijoittamista varten.

Datakeskuksen sijaintipaikka on valittu energiatehokkuuden ja sähkön saatavuuden näkökulmasta. Lisäksi suunnittelualueella huomioidaan sähkönsiirron yhteystarpeet, kulttuurihistoriallisesti merkittävän Lålbyntien linjaus, alueella todennetut luontoarvot sekä maakuntakaavan mukaiset ekologiset yhteydet ja raideliikenteen yhteystarve.

Asemakaavan määräyksissä huomioidaan toiminnasta aiheutuvien mahdollisten ympäristöön kohdistuvien vaikutusten lieventäminen.

Datakeskuksen ja sen toiminnan yleispiirteinen kuvaus

Alueelle suunniteltu datakeskus on tarkoitettu AI – ja pilvipalvelujen toimintaan. Se toimii vuorokauden ympäri, läpi vuoden ja edellyttää työvoimaa useissa työvuoroissa. Toiminnan aikainen työvoiman tarve edellä mainituissa toiminnoissa on yhteensä arviolta noin 750 henkeä. Tämän lisäksi alueen muu (kuten kasvihuoneiden ja erillisen teollisuustontin) toiminta luo työpaikkoja alueelle.

Datakeskus koostuu useista erillisistä, enintään noin 15 metriä korkeista, rakennusmassoista ja laitoksista. Tulevaisuudessa mahdolliset katolle asennettavat laitteet kasvattavat rakennusten korkeutta arviolta enintään 21 metriin. Alue on tarkoitus toteuttaa vaiheittain.

Datakeskus koostuu toimisto- ja vastaanottorakennuksesta, datakeskuksesta ja erillisistä ulkoisista laitteista, kuten jäähdytys- ja sähkölaitteista, varavoimalaitoksesta ja muuntamoista. Laitoksen nestejäähdytys mahdollistaa meluhaittojen vähentämisen ja lämmön talteenoton läheisten yritysten (kuten kasvihuoneiden) käyttöön.

Suljettu nestejäähdytysjärjestelmä ei aiheuta merkittävää vedentarvetta tai suurta jätevesien määrää. Avoin nestekierto sen sijaan edellyttää veden saatavuutta ja aiheuttaa jätevesiä.

Datakeskuksen toiminta ei aiheuta merkittäviä, valtioneuvoston ohjearvoja ylittäviä äänitasoja (eli melua), kuin korkeintaan arviolta enintään 25–30 metrin etäisyydelle laitoksista. Meluvaikutusten hallitsemiseksi laitoksen ympärille rakennetaan maavalleja ja jätetään olemassa olevaa tai istutetaan uutta puustoa. Maanrakentamisesta ja tasauksesta muodostuvia maa-aineksia voidaan hyödyntää alueen täytöissä ja valleissa, jolloin alueen rakentamisessa saavutetaan hyvä massatasapaino.

Datakeskuksen varalämpölaitoksen kapasiteetti jää alustavasti alle 300 MW:n, eikä näin ollen alustavasti edellytä erillistä YVA-arviointia. Laitos edellyttää toimiakseen sähköenergiaa vaiheistuksen mukaan seuraavasti; ensimmäisessä vaiheessa arviolta 99 MW ja seuraavassa vaiheessa arviolta 151 MW. Tulevat mahdolliset laajennukset saattavat edelleen lisätä sähköntarvetta edellä esitetystä.

Datakeskuksen toiminta edellyttää useampien tosistaan riippumattomien ajoyhteyksien järjestämistä alueelle ympäröivältä tie- ja katuverkolta.

5.1 Kaavan rakenne.

Asemakaavalla muodostuvat korttelit 1 ja 2, teollisuus- ja varastorakennusten kortteli-alueita (T-1, T-2) ja energiahuollon aluetta (EN-1), jolle saa sijoittaa akkuvarastoja. T-1 kortteli-alueelle saa sijoittaa datakeskuksen ja sitä palvelevaa uusiutuvaa energiantuotantoa sekä varavoima- ja sähkölaitoksia. Lisäksi asemakaavalla osoitetaan alueelle maa- ja metsätalousaluetta (M), maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY) sekä puutarha- ja kasvihuonealuetta (MP). Alueelle osoitetaan myös luonnonsuojelualueita (SL). Lälbyntielle on osoitettu merkintä kävely- ja pyöräilyreitti. Lisäksi asema kavalla osoitetaan katu- (Veturitie) ja liikennealuetta (Lapväärtentie). Asemakaavalla annetaan suojelumääräyksiä koskien luonto- ja kulttuurihistoriallisia arvoja.

Asemakaava laaditaan kaupungin omistamalle maa-alueelle ja sen aluerajaus poikkeaa hieman alueelle laaditun osayleiskaavan aluerajauksesta. Asemakaavoitettava alue tukeutuu pääosin olemassa olevaan katu- ja maantieverkkoon.



Kuva 16. Ote asemakaavaluonnoksesta 16.4.2026.

5.1.1 Mitoitus

Rakennusoikeus teollisuusrakennusten korttelialueille on osoitettu tehokkuuslukuna $e=50$, joka on kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.

Taulukko 2. Mitoitustaulukko.

Alue	Pinta-ala (ha)	Rakennusoikeus (k-m ²)	Tehokkuusluku
T-1	123.0340	615 170	$e=0,5$
T-2	11.3827	56 914	$e=0,5$
EN-1	3.7241	18 620	$e=0,5$
M	33.5340		
MP	5.4769	5 477	$e=0,1$

MY	68.2927		
SL	12.0423		
Katu	2.2528	-	
LT	7.5935	-	
Yhteensä:	267.333 ha	696 181 k-m²	

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavahankkeen laadulliset tavoitteet ja niiden toteutuminen on kuvattu kaavan sisältövaatimuksissa, jotka on esitetty kaavaselostuksen kohdassa 4.4.2 Asemakaavaratkaisu ja sen vaikutukset, sekä kohdassa 5.4. Kaavan vaikutukset.

Luonnonympäristöön, ilmastonmuutokseen varautumiseen ja sopeutumiseen sekä hiilijalanjälkeen liittyvät tavoitteet ja vaikutukset on kuvattu kohdassa 5.2.9 Ilmastovaikutukset.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Asemakaavalla muodostuvat 16. kaupunginosan korttelit 1 ja 2, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T-1, T-2) ja energiahuollon aluetta (EN-1).

Datakeskus sijoittuu kortteliin 1, johon osoitetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T-1). Alueelle saa sijoittaa datakeskuksia ja niitä palvelevaa uusiutuvaa energiantuotantoa sekä varavoima- ja sähkölaitoksia.

Lisäksi alueelle voi sijoittua muuta teollisuustoimintaa kortteliin 2, teollisuus- ja varastoalue (T-2). Alueelle saa sijoittaa myös uusiutuvaa energiantuotantoa.

Molempiin kortteleihin lukeutuu energiahuollon alue (EN-1). Alueelle saa sijoittaa akkuvarastoja.

5.3.2 Muut alueet

Olemassa olevat voimajohdot sijoittuvat maa- ja metsätalousalueelle (M). Datakeskuk-
sen sivuvirtoja varten on varattu puutarha- ja kasvihuonealuetta (MP). Alueen halki
osoitetaan viher- ja ekologinen yhteys, maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ymp-
ristöarvoja (MY). Alueelle osoitetaan luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen
tärkeä alueita (luo). MY- alueelle sijoittuu myös vanha Lålbyn tien kulttuurihistorialli-
sesti merkittävä tienlinjaus, joka osoitetaan kävelyille ja pyöräilylle varattavaksi alueen
osaksi (IIII) ja jota koskevat suojelumääräykset. Vanhan metsän alue koillisosassa on
osoitettu luonnonsuojelualue (SL).

5.4 Kaavan vaikutukset

Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaa-
van vaikutuksia arvioidaan alueidenkäyttölain 54 §:n mukaisesti:

Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otet-
tava huomioon edellä säädetyn mukaisesti.

Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja
viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestä-
miselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä
erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on ol-
tava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityk-
sellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ot-
taen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden
haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka
kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Merkittävät vaikutukset

Asemakaavan merkittävät ympäristöön kohdistuvat vaikutukset aiheutuvat rakennusai-
kaisesta melusta, pölystä ja rakentamistoimintaan liittyvästä liikenteestä. Hanke ai-
heuttaa muutoksen maisemaan, joka vaikuttaa lähinnä sen lähialueelle. Metsää pois-
tuu huomattava määrä ja maastoa joudutaan tasaamaan laitosten alueelta. Hankkeella

on jonkin verran häiriövaikutusta melko tavanomaisiin Suomessa esiintyviin eläinlajeihin alueella. Rakentaminen saattaa aiheuttaa vaikutuksia myös ekologisiin yhteyksiin, jotka on huomioitu suunnitelmassa säilytettävänä viheryhteytenä.

Alueen toiminta aiheuttaa myös jonkin verran melua, joka voidaan kuitenkin suurelta osin hallita suunnittelulla ja teknisillä ratkaisuilla. Toiminnasta aiheutuu jonkin verran työmatkaliikennettä.

Hankkeen merkittävimmät myönteiset vaikutukset ovat kiinteistöverojen, maanmyyntitulojen, palkkatulojen sekä yleisen työllisyyden paranemisen vaikutus taloudelliseen hyvinvointiin. Myös rakentamisen aikaisten toimeksiantojen, alihankintojen sekä kuljetusten vaikutus paikalliseen elinkeinoelämään ja työllisyyteen on huomattava.

Hanke edellyttää hyvää sähkön saatavuutta ja vauhdittaa osaltaan vihreän siirtymän energiahankkeita lähialueilla. Datakeskuksen toiminta aiheuttaa alueelle kohdistuvan merkittävän sähkönsiirto- ja/tai tuotantotarpeen, joka vaikuttaa sähkönsiirtoverkoston kapasiteettiin.

Yhteisvaikutusten arviointi muiden kaupungin hankkeiden kanssa

Kaavahankkeella on yhteisvaikutuksia muiden alueen teollisuushankkeiden kanssa erityisesti kaupungin keskustan lähialueiden teollisuusalueiden huomattavan lisääntymisen (Kristiinankaupungintien pohjoispuolen alue sekä Karhusaaren sataman alue) vuoksi. Lisäksi kaupungissa on käynnissä tuuli- ja aurinkovoimahankkeita, jotka osaltaan kytkeytyvät alueen kokonaiskehitykseen. Toteutuessaan asemakaavan mukaisella rakentamisella on yhdessä alueen muiden työpaikka- ja teollisuushankkeiden kanssa huomattavia positiivisia työllisyys-, elinkeino- ja talousvaikutuksista.

Vaikutuksia syntyy myös liikenteeseen, rakentamisaikaisen ja työmatkaliikenteen lisääntymisestä. Vaikutuksia sähköverkkoon syntyy hankkeiden aiheuttaman sähkönkulutuksen ja sähköntarpeen kasvun kautta.

Luontovaikutukset muodostuvat samanaikaisesti tapahtuvasta metsäkadosta, kun useita laajoja metsäalueita otetaan teollisuuden käyttöön. Näiden seurauksena myös luontokato lisääntyy ja hankkeilla voi olla vaikutuksia alueen ekologisiin yhteyksiin kokonaisuutena. Hankkeissa on kuitenkin selvitetty luontoarvot sekä yhteystarpeet kattavasti ja ne on huomioitu eri alueiden kaavaratkaisuissa. Kaupunki on lisäksi ollut

aktiivinen kompensatiomahdollisuuksien etsimisessä kaavahankkeiden vaikutusten lieventämiseksi. Osasta näistä on myös jo sovittu.

5.4.1 Maakuntakaavan ja yleiskaavan mukaisuus

Asemakaava on laadittu voimassa olevan maakuntakaavan ja hyväksytyt osayleiskaavan mukaisesti. Osayleiskaavan maakuntakaavan mukaisuus on arvioitu osayleiskaavan laatimisen yhteydessä.

Asemakaava noudattaa osayleiskaavan tavoitteita sekä tarkentaa niiden toteuttamista oikeusvaikutteisena kaavana, rakentamista ohjaavin merkinnöin ja määräyksin, joiden pohjalta voidaan myöntää rakentamislupa. Alueiden käyttötarkoitus on osayleiskaavan mukainen.

Asemakaavalla on määritelty osayleiskaavaa tarkemmin alueen käyttötarkoitus sekä rakentamisen sijoittuminen alueelle ja sen määrä. Asemakaavassa annetaan määräyksiä myös liittyen turvallisuuteen, terveellisyteen ja yhdyskuntatekniseen huoltoon. Lisäksi siinä on osoitettu merkintöjä ja määräyksiä alueella todettujen luonto- ja kulttuuriarvojen säilymisen ja vesiensuojelun toteutumisen turvaamiseksi.

5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Pääosin metsätalouksikäytössä oleva metsäalue muuttuu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa datakeskuksen ja muuta teollista toimintaa sekä datakeskuksen hukkalämpöä hyödyntävää kasvihuone- ja puutarhatoimintaa. Suunnittelualue liittyy olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja on helposti saatavissa kestävästä liikkumisesta keinoin.

Kaavaluonnoksessa on esitetty istutettavia alueita nykyisen asutuksen suuntaan, jotta mahdollisia vaikutuksia näille alueille voidaan vähentää. Näille alueille voidaan sijoittaa melua vaimentavia maavalleja ja istuttaa maisemavaikutuksia lieventäviä puuistutuksia. Maantien ja katujen sijainti säilyy pääosin entisellään.

Historiallisen Lålbyntien linjaus säilytetään sellaisenaan suojelumääräyksin, eikä sen käyttötarkoitus jatkossa edellytä suuria muutostöitä, jotka vaikuttaisivat sen kulttuurihistoriallisiin arvoihin. Kaava-alueen rakennettavien alueiden ja tien linjauksen välissä

säilytetään suojapuustoa. Kaava-alueelta ei tunneta arkeologista kulttuuriperintöä, johon kaavan mukaisella toteutuksella olisi vaikutusta.

Alueen rakennusten toteutustapaa ei edellä esitetyn perusteella ole tarpeen merkittävästi ohjata kaavamääräyksillä kaupunkikuvallisesta näkökulmasta. Sallivat määräykset ovat perusteltuja toiminnan luonteen vuoksi ja rakennusmateriaalien kierrättämisen, kiinteistökohtaisten energiantuotanto tai -varastointitapojen sekä rakenteiden mahdollisimman hyvän teknisen toimivuuden, lämpötalouden ja säänkestävyyden mahdollistamiseksi.

5.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

5.4.3.1 Maisema ja luonto

Alueen maiseman luonne muuttuu asemakaavalla rakentamattomasta metsämaasta rakennetuksi työpaikka-alueeksi. Alueelta poistuu merkittävästi puustoa. Rakentaminen edellyttää maaston tasaamista kaavanmukaiselle toiminnalle sopivaksi.

Datakeskuksen rakennukset ja laitokset ovat mittakaavaltaan ympäristön rakentamista suurempia, joskin alueen läheisyydessä sijaitsee jo entuudestaan työpaikkarakentamista ja palveluja. Kasvihuoneet erottuvat erityisesti hämärässä ympäristöstään voimakkaan valaistuksensa vuoksi.

Kaavan mukaisesta rakentamisesta ei todennäköisesti aiheudu sellaisia maisemavaihtuksia Kristiinankaupungin ruutukaavakeskustaan (RKY), Skatan tai Tiilitehtaanmäen alueelle, että se vaarantaisi alueilla todetut arvot. Alueen rakentaminen voi jossain määrin näkyä Kristiinankaupungin ruutukaavakeskustan (RKY) itäosiin ja ranta-alueille ja kaupunginsillalle, mikäli maaston korkeusasemat kaava-alueella noudattavat nykyisiä maastonmuotoja ja rakennusmassat toteutuvat korkeina. Rakentaminen ei kuitenkaan muuta tai heikennä RKY-alueen arvoja tai vaikuta sieltä avautuviin tärkeisiin näkymiin. Hankkeella on jonkin verran vaikutusta Natura-alueiden luontopolkujen maisemaan, mutta kesäaikaan puusto peittää näkymiä niiltä kaava-alueen suuntaan.

Kaavamääräykset osaltaan ohjaavat suojapuuston säilymiseen, sillä rakentamattomilla tontin osilla, joita ei käytetä liikenne-, pysäköinti- tai varastoalueena, edellytetään olemassa olevan kasvillisuuden säilyttämistä tai alueiden istuttamista.

Asemakaavalla ei ole merkittävää vaikutusta huomionarvoisiin luontoarvoihin, sillä korttelialueelle ei sijoitu merkittäviä luontokohteita. Alueelle osoitetaan myös maa- ja metsätalousalueita, joilla suunnittelualan luontokohteet on huomioitu kaavamerkinnoilla (kohderajauksilla) ja -määräyksillä. Viheralueilla sijaitsevien luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeiden alueiden (luo) luonnonolosuhteita ei saa muuttaa eikä arvoja vaarantaa. Tarvittaessa kohteet tulee merkitä maastoon rakennus- tai metsänhoitotoimenpiteiden ajaksi.

Alueen rakentamisella on todennäköisesti vaikutusta luonnon monimuotoisuuteen, sillä alueen puustoa poistuu määrällisesti melko paljon ja alueen toteutus edellyttää merkittävää maanrakentamista. Laaditun luontoselvityksen mukaan alueella ei ole tavattu direktiivilajeja, kuten liito-oravaa, saukkoa tai viitasammakkoa. Myös lepakoita tavattiin niukasti. Havaitut nisäkkäät ovat kaikki Suomessa yleisiä lajeja. Alueella tavattiin joitakin linnuston direktiivilajeja. Huomioitavia hyönteislajeja ei tavattu. Näin olleen asemakaavan vaikutukset eläimistöön eivät muodostu merkittäviksi. Sen sijaan alueen keskeisellä viheryhteydellä voi olla merkitystä lajien eri esiintymisalueiden välisten kulku-yhteyksien kannalta, erityisesti liito-oravan osalta.

Asemakaavaa koskeva luontoselvitys laaditaan maastokaudella 2026 ja tarkempi luontovaikutustenarviointi ehdotusvaiheessa.

Natura-alueet

Suunnittelualan läheisyydessä sijaitsee kaksi Natura 2000 -aluetta. Natura-arvioinnin ja Natura-arvioinnin tarvetta koskevan selvityksen (2026) mukaan rakentaminen suunnittelualan alueella ei aiheuta merkittäviä vaikutuksia lähialueen Natura-alueisiin.

Asemakaava-alueella tapahtuvan rakentamisen tai toiminnan ei arvioida aiheuttavan sellaisia merkittäviä vaikutuksia, jotka heikentäisivät Pohjoislahden metsät Natura-alueen suojeluperusteita tai eheyttä.

Sisällyttämällä kaavamääräyksiin velvoitteita, jotka ovat valtioneuvoston päätöksen melutason ohjearvoista mukaisia, arvioidaan, ettei toiminnan aikainen melu aiheuta merkittäviä heikentäviä vaikutuksia liito-oraville Tiilitehtaanmäen Natura-alueella. Asemakaavan yhteisvaikutusten arvioidaan lieventävien toimenpiteiden toteuttamisen

myötä olevan vähäisiä Natura-alueiden suojeluperusteina olevien luontotyyppien kannalta.

Hankkeen ei arvioida aiheuttavan merkittäviä heikentäviä vaikutuksia Natura 2000 -verkostolle tai verkoston yhtenäiselle rakenteelle tai eheydelle.

Vaikutusten maisemakuvaan arvioidaan olevan vähäisiä Natura-alueen eheyden kannalta.

5.4.3.2 Vesistö ja maaperä

Alueelle on laadittu hulevesiselvitys (Ramboll 2025) ja johtopäätökset hulevesien hallinnasta on huomioitu kaavaratkaisussa ja hulevesien hallintaa koskevissa kaavamääräyksissä. Osayleiskaavassa esitetyt hulevesien viivytyalueet on huomioitu asema-kaavassa. Vesistöön ja maaperään kohdistuvien vaikutusten ehkäisemiseksi kaavassa annetaan niitä koskevia yleismääräyksiä.

Kaava-alueen jätevedet on viemäroitävä. Alueelta kertyvät hulevedet ja mahdolliset sammutusvedet on hallittava tontilla siten, ettei niistä aiheudu haittaa tai vaaraa ympäristölle. Rakentamislupa-asiakirjoihin tulee sisällyttää hulevesisuunnitelma.

Ympäristölle haitalliset aineet (kuten mm. lannoitteet tai polttoaineet) tulee varastoida siten, etteivät ne aiheuta vaaraa tai pääse leviämään ympäristöön. Liikenne- ja pysäköintialueet sekä rakennusten tai laitosten ulkotilat ja alueet, joilla käsitellään haitallisia aineita, tulee päällystää vettä läpäisemättömillä pinnoitteilla.

Perustamisolosuhteet tulee selvittää tontikohtaisesti ja esittää rakentamislupahakemuksessa.

Mahdolliset happamat sulfaattimaat tulee kartoittaa ja käsitellä tarkoituksenmukaisella tavalla.

Esikartoituksen ja suunnittelun avulla pystytään ohjaamaan rakentamista sellaisille alueille, joilla happamat sulfaattimaat tai mustaliuskealueet aiheuttavat mahdollisimman vähän haittaa. Potentiaaliset happamat sulfaattimaat jätetään ensisijaisesti ennalleen ja vallitseviin luontaisiin olosuhteisiin. Vaihtoehtoisesti jos maaperätutkimuksissa käy ilmi näiden olemassaolo, toteutetaan rakentaminen siten, että happamoitumisriski

minimoidaan erilaisin hallintatoimenpitein. Haittavaikutusten hallinta perustuu happamien sulfaattimaiden hapettumisen minimointiin ja muodostuvan happamuuden neutralointiin, perustusmateriaalien tai -tapojen valintaan ja vesistövaikutusten ehkäisyyn sekä huolehtimalla asiamukaisesta loppusijoituksesta.

Kaavaratkaisussa vältetään osoittamasta merkittävää rakentamista alueilla, jossa happamien sulfaattimaiden todennäköisyys on suuri. Hulevesiselvityksen johtopäätösten perusteella ja kaavamääräysten ohjausvaikutuksen johdosta asemakaavan vesistövaikutukset voidaan hallita riittävästi. Yksityiskohtaiset suunnitelmat vesien hallinnasta esitetään rakentamisluvan yhteydessä.

5.4.4 Muut vaikutukset

5.4.5 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen

Rakentaminen noudattaa pääosin voimassa olevaa maakuntakaavaa sekä hyväksytyt osayleiskaavan keskeisiä tavoitteita. Alue hyödyntää Kristiinankaupungin keskustan julkisia ja kaupallisia palveluita. Alueen rakentamisella ei ole oleellista vaikutusta rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Aluetta kehitetään asemakaavalla teollisuus- ja työpaikka-alueena. Alueelle ei sijoitu lähipalveluja tai vähittäiskauppaa, tai muuta keskustaluonteista toimintaa, joka luonteensa vuoksi tukeutuu ensisijaisesti tiiviiseen taajamarakenteeseen tai edellyttää hyvää saavutettavuutta. Alueelle ei kohdistu muuta rakentamispainetta (kuten asuminen tai palvelut). Alueella huomioidaan osayleiskaavan mukainen raideliikenteen yhteystarve ja aluevaraukset sähkönsiirtoa varten.

Täydennysrakentaminen lisää tavara- ja työmatkaliikennettä alueen katu- ja tieverkolla. Liikenneyhteydet alueelle on sijoitettu siten, että häiriövaikutusta herkkiin toimintoihin alueen läheisyydessä on lievennetty.

5.4.6 Vaikutukset liikenteeseen

Pääasiallinen ajoyhteys asemakaava-alueelle on Lapväärtintiehen (mt 663) liittyvän uuden katuyhteyden kautta. Toissijaisia ajoyhteyksiä sijoittuu Veturitien pohjoisosaan osoitettavan jatkeen varten. Lapväärtintien liittymän lisäksi datakeskukset edellyttävät

todennäköisesti toisen ajoyhteyden alueelle pelastustoimea varten, joka on mahdollista toteuttaa Veturitieltä. Lisäksi MP-merkinnällä osoitettu puutarha- ja kasvihuonealue kytkeytyy ajoyhteydellä Veturitiehen.

Asemakaavan toteuttamisella on liikenteellisiä vaikutuksia ympäröivään tie- ja katuverkkoon ja liikennemääriin. Liikenteen kannalta suurimmat vaikutukset aiheutuvat T-1 alueen datakeskusrakentamisesta ja T-2 alueen teollisuus- ja varastoalueista, joille asemakaavassa osoitetaan merkittävä määrä uutta rakennusoikeutta. Toiminnot ovat kuitenkin sellaisia, etteivät ne kuormita ympäröivää liikenneverkkoa kohtuuttomasti. Liikennemäärä ympäröivällä liikenneverkolla kasvaa erityisesti toimintojen työntekijäliikenteen seurauksena. Datakeskustoimijan arvion mukaan datakeskus työllistää toiminnan aikana arviolta noin 750 henkilöä. Työtä tehdään pääosin ympärivuorokautisena vuorotyönä, mutta osittain myös päivätyönä. Toiminnan aikana raskaan liikenteen määrät alueelle ovat vähäisiä.

Asemakaavassa osoitetut toiminnot eivät synnytä merkittävää asiointiliikennettä, pl. mahdollisesti Veturitien kautta liikennöitävä puutarha- ja kasvihuonealue. Kokonaisuutena vaikutukset Veturitiehen arvioidaan vähäisiksi, sillä Veturitielle kohdistuu vain uuden asemakaavan MP-alueen liittymä sekä mahdollinen vara-/huolto-/pelastusliittymä alueelle T-1.

Liikenteelliset vaikutukset ovat todennäköisesti suurimmillaan alueen rakentamisen aikana, jolloin etenkin raskaan liikenteen määrä on huomattavasti lopputilannetta suurempi. Rakentamisaikainen työmaaliikenne on mahdollista ohjata siten, ettei se aiheuta merkittävää häiriövaikutusta Veturitien alueelle. Raskaan liikenteen saapumissuunta alueelle on ensisijaisesti Lapväärtin suunnasta.

Asemakaava-alue on melko hyvin saavutettavissa kestävillä kulkutavoilla. Lapväärtintien (mt 663) pohjoispuolella sijaitsee yhdistetty jalankulun ja pyöräilyn väylä. Asemakaava-alueen uuden kadun tilavarauksessa on varauduttu jalankulun ja pyöräilyn väylän rakentamiseen. Jatkosuunnittelussa on varmistettava turvalliset risteämiset jalankulun ja pyöräilyn sekä moottoriajoneuvoliikenteen välillä. Joukkoliikenne alueella on vähäistä.

Lisäksi jalankulku- ja pyöräilyreitiksi on osoitettu Lålbyntien vanha tielinjaus, joka on maakuntakaavassa osoitettu kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi. Katuyhteyden ja

Lålbyntien risteämisessä on huomioitava tielinjauksen maisemalliset ja kulttuurihistorialliset arvot sekä mahdollisuus käyttää historiallista reittiä matkailun ja virkistystyksen edistämiseen. Kadun ja Lålbyntien risteämiseen on jatkosuunnittelussa osoitettava turvallinen risteäminen jalankulku- ja pyöräilyreitillä käyttäjille.

Liikenneturvallisuuden varmistamiseksi jatkosuunnittelussa on tarkennettava turvalliset liittymäratkaisut Lapväärtintien ja uuden kadun liittymään, sekä alueen sisäisiin tonttiliittymiin, sekä tarkentuneiden liikennemäärätietojen että liikennetarpeiden perusteella. Alustavan arvion perusteella katuliittymän rakentaminen Lapväärtintielle ei edellytä erityisiä toimenpiteitä Lapväärtintien pääsuunnalle. Katuyhteyden sijoittelussa on varauduttu vasemmallekääntymiskaistojen rakentamiseen sekä uuteen katuliittymään, että Kehätien liittymään, joka palvelee nykyistä Lapväärtintien eteläpuolista teollisuusaluetta.

Lapväärtintien liittymän toimivuuden arviointi

Lapväärtintien liittymän toimivuutta arvioitiin T-1-tontin toimijalta saatujen työntekijämäärien perusteella. Laskennassa ei otettu huomioon samaa katuyhteyttä hyödyntävän T-2-tontin liikennettä, joskin T-1-tontin laskentatulosten perustella on arvioitu kokonaisuuksia ml. T-2-tontti.

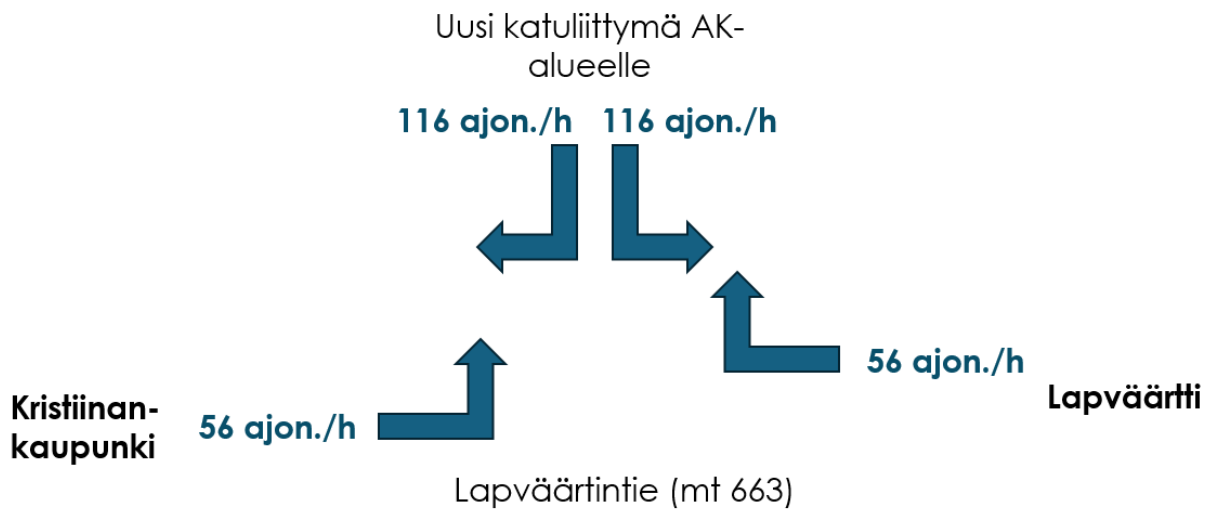
Liikennemäärän ja liikenteellisten vaikutusten arvioimiseksi arvioidaan, että T-1-tontin työntekijöistä 150 henkilöä on päivätyössä ja 600 henkilöä vuorotyössä. Kun vuorotyö jakautuu koko viikolle, keskimäärin arkipäivänä on töissä n. 430 henkilöä. Henkilömäärä jakautuu esimerkiksi kolmeen vuoroon, jolloin samanaikaisesti on töissä n. 140 henkilöä.

Lapväärtintien liittymän maksimikuormituksen arvioimiseksi arvioidaan, että työntekijöistä 80 % tulee töihin autolla ja henkilöauton keskiuormitus on 1 (Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa, Ympäristöministeriö 2008: alle 20 000 asukkaalla seudulla henkilöauton kulkutapaosuus 78 % työmatkoista, keskiuormitus 1,14). Maksimitarkastelutilanteeksi oletetaan teoreettinen arkipäivän huipputunti, jolloin kaikki toimistotyöntekijät ovat poistumassa ja samanaikaisesti olisi vuorotyöntekijöiden vuorovaihdon aika. Tällöin T-1 -tontista aiheutuvaksi huipputunnin poikkileikkausliikennemääräksi Lapväärtintiehen liittyvälle kadulle aiheutuisi seuraavasti;

$(150 + 140 \text{ poistuvaa työntekijää}) * 80 \% \text{ autoilijoita} = 232 \text{ poistuvaa ajoneuvoa ja}$

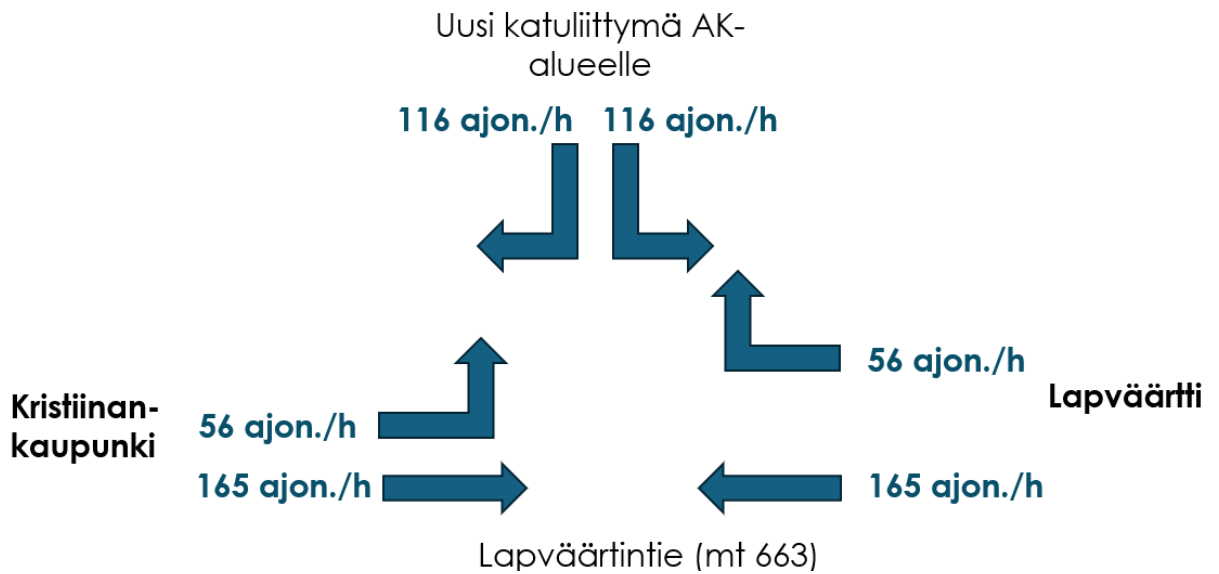
$140 \text{ saapuvaa työntekijää} * 80 \% \text{ autoilijoita} = 112 \text{ saapuvaa ajoneuvoa.}$

Jos oletetaan, että Lapväärtintiellä suuntajakauma on 50 % - 50 % itään ja länteen, saadaan maankäytöstä aiheutuvaksi liikennevirtajakaumaksi Lapväärtintien liittymässä:



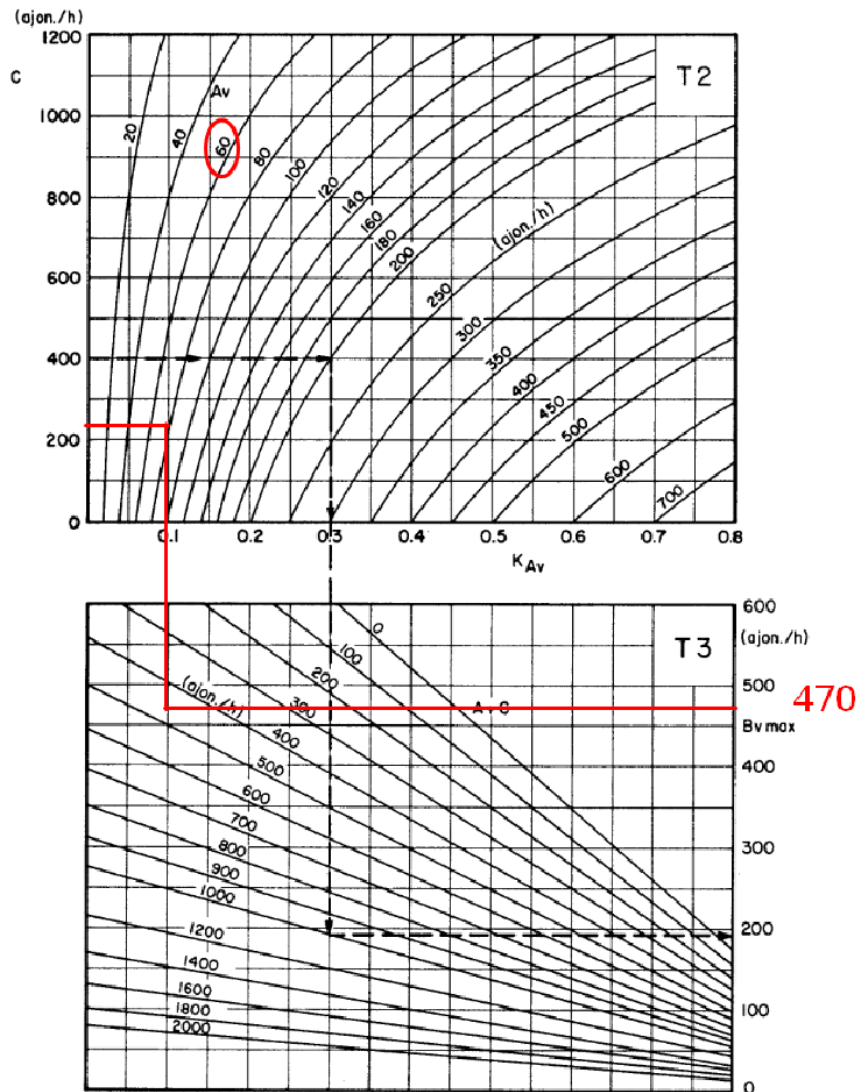
Kuva 16. Lapväärtintien uuden katuliittymän liikennemäärät kaaviokuvana, 1.

Lapväärtintien keskivuorokausiliikenne on n. 3 300 ajoneuvoa vuorokaudessa (Väylävirasto, Tiestötiedot 2025). Arviolta 10 % vuorokausiliikenteestä on huipputuntiliikennettä ja suuntautumisen oletetaan jakautuvan tasan kumpaankin suuntaan. Tällöin nykytilanteen liikennemäärä on arviolta noin 165 ajon./h kumpaankin suuntaan. Tällöin liittymän kokonaisliikennemäärä olisi arviolta:



Kuva 17. Lapväärtintien uuden katuliittymän liikennemäärät kaaviokuvana, 2.

Kolmihaaraisessa tasoliittymässä välityskyvyn kannalta haastavin suunta on sivusuunnalta vasemmalle kääntyminen. Väyläviraston Tasoliittymien suunnittelu -ohjeen (Väyläviraston ohjeita 6/2026) kolmihaaraliittymän välityskykymonogrammien mukaan oheisilla liikennemäärillä sivusuunnalta vasemmalle kääntymisen maksimivälityskyky on n. 470 ajon./h, jolloin kuormitusaste on $116 \text{ ajon./h} / 470 \text{ ajon./h} = 0,25$ ja palvelutaso kuormitusasteen perusteella hyvä. Sivusuunnalta huipputunnin aikana vasemmalle kääntyvän liikenteen määrä saisi yli kaksinkertaistua, jotta kuormitusaste olisi yli 0,5 ja välityskyky laskisi tyydyttäväksi.



Kuva 5. Kolmihaaraliittymän välityskyky.

Kuva 18. Uuden katuliittymän välityskyvyn arviointi liikennemäärien perusteella.

Laskennassa arvioitiin maksimitilanteen palvelutasoa, jolloin oletettiin vuorotyöntekijöiden vuoronvaihdon osuvan samalle huipputunnille päivätyöntekijöiden vuoron päätymisen kanssa. Silti maksimitilanteessakin hankalimman sivusuunnan vasemmalle kääntymisen kuormitustaso jäi alhaiseksi, eikä liittymän palvelutasossa ole oletettavissa ongelmia. Todennäköisesti huipputunnin liikennemäärä on vielä huomattavasti tätäkin alhaisempi, jos vuoronvaihdot ajastetaan eri aikaan päivätyöntekijöiden työpäivän päätymisen kanssa. Liittymän palvelutason arvioinnissa ei huomioitu korttelialueen T-2 liikennettä, mutta korttelialueen T-1 liikenteestä ja työntekijämääristä saatujen tietojen perustella on erittäin epätodennäköistä, että korttelialueesta T-2 aiheutuisi niin paljon liikennettä, että Lapväärtintien liittymän toimivuus olennaisesti heikkenisi.

Raideliikenne

Suunnittelualueelle on vuonna 2025 lainvoiman saaneessa Pohjanmaan maakunta-kaavan 2050 ehdotuksessa osoitettu raideliikenteen yhteystarvemerkinä, joka on huomioitu myös syksyllä 2025 nähtävillä olleessa Itäpuolen teollisuusalueen osayleiskaavan kaavaehdotuksessa. Maakuntakaavan mukaisen ratalinjauksen toteutuminen johtaa alueen länsireunaan myös junaliikennettä. Alueelle ei kuitenkaan ole ajateltu sijoituvan seisaketta eikä radalta ole tarkoitus vetää pistoraidetta alueen teollisuusyritysten käyttöön.

Väyläviraston toteaa lausunnossaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, että lainvoimaisessa maakuntakaavassa sekä osayleiskaavaehdotuksessa esitetty varaus kannattaa mahdollisuuksien mukaan huomioida myös asemakaavoituksessa, ettei esitetyille yhteystarpeelle muodostu esteitä maankäytön kehittyessä alueella. Väylävirastolla ei lausunnon mukaan kuitenkaan ole käynnissä selvityksiä tai suunnitelmia kyseiseen yhteystarpeeseen liittyen. Väylävirasto pyytää kuitenkin kiinnittämään huomiota kaavan jatkokäsittelyssä kaava-alueen rajaukseen.

Maakuntakaavan raideliikennettä koskeva merkintä on lähinnä yhteystarve, ei aluevaraus. Aalto-radan esiselvitys on valmistumassa keväällä 2026. Siinä on tutkittu eri linjausvaihtoehtoja.

Sijoituessaan yhteystarpeen mukaisen merkinnän kohdalle mahdollinen ratayhteys rajoittaa risteävien kevyenliikenteen tai ajoyhteyksien osoittamista kaava-alueelle. Alueen toiminta ei lähtökohtaisesti saa aiheuttaa risteävää liikennettä raideliikenteen kanssa samassa tasossa raiteen kanssa. Asemakaavassa on huomioitu yhteystarpeen tilavaraus maa- ja metsätalousalueella.

5.4.6.1 Liikenteen meluvaikutukset

Kaavan mukainen maankäyttö, työpaikka- ja teollisuusalue, lisää liikennettä ja siitä aiheutuvaa melua Lapväärtintiellä, Lapväärtintie on jo nykytilanteessa merkittävä sisäänajoväylä Kristiinankaupunkiin, eikä sen varrelle nyt tarkasteltavalla osuudella sijoitu merkittävästi asumista tai melulle alttiita toimintoja.

Mahdollisen alueelle myöhemmin sijoittuvan raideliikenteen melu sen sijaan tulee todennäköisesti ainakin osittain hallita rakenteellisella melusuojauksella, mikäli raiteen linjaus noudattaa maakuntakaavassa esitettyä raideliikenteen yhteystarve-merkinnän mukaista sijoittelua.

Rakentamisaikainen liikenteen melu alueella on ohimenevää, mutta saattaa ajoittua useammalle vuodelle, riippuen kaava-alueen toteutumisen ajankohdasta. Rakentamisaikainen työpaikkaliikenne ja sen reitit voidaan suunnitella siten, että sen häiriövaikutukset livenevät.

5.4.7 Vaikutukset talouteen ja palveluihin sekä työllisyyteen

Asemakaava mahdollistaa elinkeinoelämää palvelevien toimintojen sijoittamisen hyvien liikenneyhteyksien äärelle, Kristiinankaupungin keskustan läheisyyteen. Se mahdollistaa datakeskuksen ja sen toimintaan liittyvien teollisuus- tai varastorakennusten rakentamisen alueelle. Asemakaavan toteuttaminen vaikuttaa positiivisesti alueen elinkeinoelämään, palveluihin ja aluetalouteen, huomioiden myös välilliset myönteiset vaikutukset. Alue tulee toteutuessaan lisäämään kaupungin työpaikkaomavaraisuutta ja edistämään elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä.

Datakeskus työllistää toiminnan aikana arviolta noin 750 henkilöä, ja tämän lisäksi alueelle sijoittuva muu toiminta luo työpakkoja. Teollisuusalueen toteuttaminen tukee myös olemassa olevien lähipalvelujen toimintaedellytyksiä ja uusien palvelujen kehittämistä sen läheisyydessä, kuten mm. ravitsemus- ja majoituspalvelut, kuljetus-, kiinteistöhuolto ja kunnossapitopalvelut sekä vartiointi. Alueen toteuttaminen tukee kaupungin edellytyksiä vastata lakisääteisistä velvollisuuksistaan, eli palveluistaan, tonttimyynti- ja kiinteistöverotulojen kautta.

Rakentamisvaihe on työllisyyden kannalta hankkeen intensiivisin vaihe. Kristiinankaupungin alueella toimii sen kokoon nähden paljon kuljetus-, maansiirto- ja maanrakennusalan yrityksiä. Työvoimaa ja resursseja alueen asemakaavan mukaista toteutusta varten on hyvin saatavilla. Hanke parantaa jo olemassa olevien yritysten toimintaedellytyksiä sekä kehittymistä.

Datakeskus tuottaa merkittävän määrän lämpöä sivutuotteenaan ja tällä on tehokkaasti hyödynnettynä suuri taloudellinen merkitys. Lämpöä voidaan hyödyntää mm.

tuotannossa datakeskuksen läheisyydessä tai johtamalla sitä kaukolämpönä laajemmalle alueelle. Lämmön hyödyntämismahdollisuudet kartoitetaan kaavaprosessin aikana. Hukkalämmön talteenoton ja hyödyntämisen vaikutus liittyvien toimintojen työllistävään vaikutukseen on myös oleellinen.

Kaavan toteuttaminen edellyttää investointeja vesi-, viemäri-, katu- yms. infrastruktuurin verkostoihin. Kaavan mukainen maankäyttö lisää myös vuosittaisia kunnallistekniikan huolto- tai käyttökustannuksia. Rakennettava infra on kuitenkin alueen laajuuteen nähden melko vähäistä kaavataloudellisesta kaavaratkaisusta johtuen. Alueen esirakentamisesta vastaa katujen osalta kaupunki ja tonttien osalta yksityiset hanketoimijat.

Datakeskusten toiminta edellyttää sähköenergian hyvää saatavuutta. Tämä vaikuttaa välillisesti vihreän siirtymän investointien, kuten tuuli- ja aurinkovoimahankkeiden, etenemiseen koko maassa. Hankkeella on suuren sähkönkulutuksen kautta merkitystä paikallisten sähköyhtiöiden kannattavuudelle. Useilla suurilla hankkeilla voi olla jossain määrin vaikutusta sähkön hintaan, joka määräytyy kuitenkin valtakunnallisesti kaiken sähkönkulutuksen kysynnän mukaan laajemmilla markkinoilla. Alueen toiminnot on mahdollista kytkeä alueelliseen sähköverkkoon ja Fingridin kantaverkkoon.

5.4.8 Vaikutukset ihmisiin ja sosiaaliseen ympäristöön

Hankkeella on positiivisia vaikutuksia alueen asukkaisiin sen työllisyys- ja talousvaikutusten kautta. Hanke lisää työpaikkojen määrää alueella, lisää kaupungin verotuloja ja parantaa kaupungin mahdollisuuksia huolehtia lakisääteisistä lähipalveluistaan.

Rakentamisen aikana alueen lähiympäristöön kohdistuu normaalista rakentamistoiminnasta (maanrakennus, talonrakennus ja niiden edellyttämä työmaaliikenne) aiheutuvia haittoja, kuten melua ja pölyä. Rakennusaika on kuitenkin ohimenevä, verrattain lyhyt aikajakso alueen asemakaavan mahdollistamaan toimintaan verrattuna.

Kaavahankkeella on vaikutusta alueen maisemaan ja virkistyskäyttöön. Alueen korkomaailma ja luonne muuttuvat, eikä aluetta voi käyttää lähivirkistykseen tai ulkoiluun entiseen tapaan. Suunnittelualueella ei kuitenkaan lähtötilanteessa sijaitse merkittäviä rakennettuja ulkoilureittejä tai -alueita. Luonnonympäristö alueella vähenee ja työpaikka-alueella on tarpeen rajoittaa vapaata liikkumista alueilla, jolla sijaitsee kriittistä infrastruktuuria tai sijaitsee käyttöturvallisuuden tai yleisen turvallisuuden kannalta

huomioitavia kohteita. Myös yksityisten tonttien alueilla liikkumista joudutaan rajoittamaan alueelle sijoittuneiden toimijoiden liiketoiminnan turvaamisen takia.

5.4.9 Ilmastovaikutukset

5.4.9.1 Ilmastonmuutokseen varautuminen ja sopeutuminen

Varautuminen ja sopeutuminen ilmaston muutokseen on huomioitu kaavahankkeen vaikutusten arvioinnissa sekä kaavamääräyksissä. Osayleiskaavan edetessä alueelle on laadittu hulevesiselvitys ja kaavakartalla huomioidaan hulevesien hallintaan liittyvät määräykset.

Hankkeessa varaudutaan muuttuviin olosuhteisiin, kuten

- muuttuvat vuodenajat (leudot, sateiset talvet ja kuumat sekä kuivat kesät)
- sään ääri-ilmiöt (kuten lisääntyvä tuulisuus, rankkasateet, viistosateet, lumikuormat, myrskyt ja pitkät kuivuusjaksot).
- muutokset maaperän vesiolosuhteissa (pohjavesiolosuhteiden muutokset, eroosio, sortumat, kiintoaineisten kulkeutuminen ja muutokset maaperän kantavuusolosuhteissa).
- muutokset kasvillisuuden ja puuston kasvuolosuhteissa (erityisesti havupuuston osalta), kasvillisuusvyöhykkeiden siirtyminen pohjoiseen, kasvi- ja eläinlajeja uhanalaistuminen, myrskyvauriot)
- muutoksiin meren rannikolla (vesistöjen ja meren tulvien riskin kasvu, jääpeitteen väheneminen, Itämeren lämpeneminen ja makeutuminen, lajien elinolojen muutokset).

Ilmastonmuutokseen sopeutumalla voimme lieventää siitä aiheutuvia haittoja ja samalla hyödyntää sen tuomia mahdollisuuksia. Sopeutuminen otettiin kansainväliseksi tavoitteeksi Pariisin ilmastosopimuksessa.

Tässä kaavahankkeessa sopeutuminen ilmastonmuutokseen on huomioitu seuraavasti:

- hyvä vesitalouden hallinta (hulevesien hallinta), ehkäistään rakenteellisia vaurioita ja vaaratilanteita sekä toisaalta mahdollista vesien tilan heikkenemistä tai vesistöjen vaarantumista.
- tehokas palontorjunta ehkäisee kuivuudesta johtuvia vaaratilanteita.

- kasvillisuus ja kasvipeite maan pinnalla parantaa hulevesien hallintaa ja lieventää kuumuutta ja tuulisuutta (pienilmastovaikutus).
- jätetään viheralueille suoja puustoa riittävän surina kokonaisuuksina, jotta myrskyvaurio alttius vähenee.
- ehkäistään eroosion ja haitallisen valuman vesistövaikutuksia sekä maaperän kantavuuden heikentyminen suunnitteluratkaisuissa.
- rakennusmateriaalien uusiokäytön/kierrättämisen, kiinteistökohtaisten energiantuotanto tai -varastointitapojen sekä rakenteiden mahdollisimman hyvän lämpötalouden ja säänkestävyyden mahdollistaminen.

Lisäksi rakentamisessa huomioidaan:

- rakenteissa ja suunnitteluratkaisuissa huomioidaan muuttuvat sääolosuhteet ja niiden aiheuttamat kuormitukset ja rasitukset rakenteille.
- huomioidaan varautuminen myös pidempiin sähkökatkoihin mahdollistamalla paikallisia varavoimalaitoksia, akkuvarastoja sekä sähkön tai energian talteenottoa sekä varastointia.
- perustetaan paikallisia lähilämpöyksiköitä tai energiaterminaaleja, joilla hyödynnetään myös sähkön tuotannossa syntyvää ylijäämälämpöä (esim. kunnalliset energialaitokset, lämmön varastointi maaperään).
- huomioidaan sähkön lisääntyvä kulutus mahdollistamalla paikallinen sähköntuotanto (aurinko- ja tuulivoima).

5.4.9.2 Hankkeen vaikutus alueen hiilitaseeseen

Lisätään kaava-aineistoon ehdotusvaiheessa, kun alueen maankäyttö on tarkentunut.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Melu ja pienhiukkaset

Raideliikenneyhteyden mukainen rata aiheuttaa toteutuessaan raideliikenteen melua ja tärinää. Työpaikkaliikenne ja alueen toimintojen edellyttämät kuljetukset aiheuttavat jonkin verran liikenteen melua ja pölyä, mutta tämä on alueen toiminnan aikana melko vähäistä. Datakeskus ei sellaisenaan aiheuta merkittävää tavara- tai työpaikkaliikennettä.

Alueella harjoitettavan toiminnan ei arvioida aiheuttavan merkittävää melua. Näin ollen melun ohjearvot eivät ylitä asumiseen tai virkistykseen osoitetuilla alueilla. Alueelle

sijoitettavista toiminnoista aiheutuva yhteismelu ei saa lähiympäristön asuinkiinteistöillä tai VL-alueilla ylittää päiväohjearvoa 55 dB tai yöohjearvoa 50 dB. Alueen läheisyydessä sijaitsevista toiminnoista lähinnä Tiilitehtaanmäen Natura-alue ja sen ulkoilureitit sekä Selkämeren sairaalan alue ja lähialueen asunnot ovat potentiaalisesti ns. meluherkkiä kohteita.

Datakeskuksen toiminta tuottaa melko tasaista ääntä, mutta ei varsinaisesti kovaa melua ja se ulottuu arviolta 25–30 metrin päähän laitoksen ympäristöön. Melutasojen lähimmissä herkissä kohteissa arvioidaan riittävän suojaetäisyyden vuoksi jäävän valtioneuvoston ohjearvojen alle.

Datakeskuksen meluvaikutukset koostuvat kahdesta hyvin erilaisesta vaiheesta;

Rakentamisen aikainen melu on lyhytaikaista, mutta voimakasta (kuten esim. louhinta, murskaus, paalutus, kuljetukset ja työmaaliikenne). Käyttövaiheen melu on pysyvää, mutta vähäisempää (kuten esim. jäähdytyslaitteet ja varavoimageneraattorit, sähkönjakeluun liittyvät muuntoasemat sekä normaali työpaikkaliikenne). Mahdollisia meluvaikutuksia voidaan lieventää erilaisilla toimilla, kuten rakennusaikaisilla työaikarajoituksilla (ajoitus päiväaikaan), melusuojuuksella (aidat, vallit), ohjaamalla työmaaliikenteen reitit kauemmas herkistä kohteista sekä käytönaikaisilla teknisillä ratkaisuilla melun vähentämiseksi (jäähdytyslaitteiden ja generaattorien sijoittelu suhteessa herkkiin kohteisiin sekä vaimentavat rakenteet ja materiaalit). Korttelialueita reunustavilla istutettavilla alueilla (kaavamerkintä) sallitaan melua vaimentavien maavallien rakentaminen.

Rakentamislupavaiheeseen sisällytetään tarkempi meluselvitys hankkeen vaikutuksista ympäristön äänitasoihin, kun hankkeen lopullinen toteutus tiedetään tarkemmin ja siitä aiheutuvat vaikutukset voidaan arvioida yksityiskohtaisemmin.

Poikkeus- ja suuronnettomuustilanteet

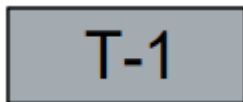
Hankkeeseen ei arvioida asemakaavan mukaisen maankäytön perusteella liittyvän sellaisia riskejä, jotka lisäisivät suuronnettomuusriskiä. Mikäli mahdollisella tuloisudessa toteutettavalla maakuntakaavan mukaisella ratayhteydellä kuljetetaan vaarallisia aineita, voi näihin kuljetuksiin liittyä riskejä.

Datakeskuksen toiminta edellyttää hankekohtaisen varavoimalan rakentamista, mm. sähkökatkojen varalle. Varavoimala toimii polttoaineella (mahdollisesti dieselillä), ja

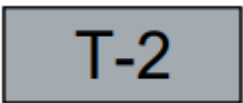
sen käytön ja varastoinnin osalta on huolehdittavaa, ettei polttoainetta päädy maaperään ja edelleen vesistöihin. Tämä on huomioitu kaavakartalla kaavamääräyksenä koskien säiliöiden suoja-aitaita. Varavoimala tuottaa tarvittaessa varavoimaa vain datakeskuksen käyttöön, eikä sitä ole tarkoitus myydä alueen ulkopuolelle. Näin ollen toiminta ei edellytä erillisiä aluevarauksia asemakaavassa, vaan toiminta on mahdollistettu korttelialueen kaavamääräyksessä.

Mahdolliset tulipalot ja niiden ehkäiseminen sekä sammutusvesien saatavuus on myös huomioitu kaavamääräyksissä palo- ja pelastustoimen ohjeistuksen mukaisesti.

5.6 Kaavamerkinnyt ja -määräykset



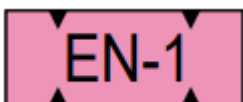
Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa datakeskuksia ja niitä palvelevaa uusiutuvaa energiantuotantoa sekä varavoima- ja sähkölaitoksia.



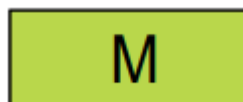
Teollisuus- ja varastoalue. Alueelle saa sijoittaa myös uusiutuvaa energiantuotantoa.



Yleisen tien alue.



Energiahuollon alue. Alueelle saa sijoittaa akkuvarastoja. Akkuvarastojen rakennuttajan tai kaupungin rakennusvalvonnan tulee olla yhteydessä rakennuslupaprosessin aikana voimajohtojen omistajaan. Yhteydenoton tarkoituksena on selvittää voimajohtojen vaatimat rakennuskieltoalueet, turvaetäisyydet ja mahdolliset vaarajännitealueet.



Maa- ja metsätalousalue.



Puutarha- ja kasvihuonealue.



Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.



Luonnonsuojelualue



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

16

Kaupungin- tai kunnanosan numero

1

Korttelin numero.

1

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

LAPVÄÄRTIN

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

$e=0.50$

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.



Rakennusala.



Katu.

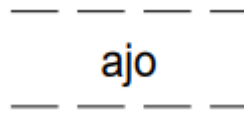


Jalankulku- ja pyöräilyreitti.

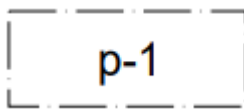
Lålbyntie on maakuntakaavassa osoitettu kulttuurihistoriallisesti merkittävä tielinjaus. Alueidenkäytön ja toimenpiteiden suunnittelussa tulee huomioida tielinjauksen maisemalliset ja kulttuurihistorialliset arvot sekä mahdollisuudet käyttää historiallista reittiä matkailun ja virkistystyksen edistämiseen.



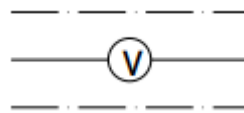
Istutettava alueen osa, jolla puustoa säilytetään tai istutetaan ja jolle saa rakentaa ajoyhteyksiä sekä istutettavia maavalleja melusuojausta varten.



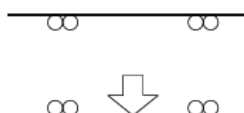
Ohjeellinen ajoyhteys.



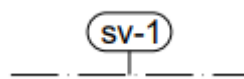
Pysäköintiin, huoltoon ja lastaukseen varattu alueen osa.



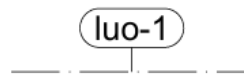
Johtoa varten varattu alueen osa. (z: sähkö, v: vesi)



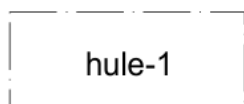
Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.



400 kV:n sähkölinjan suojavyöhyke.



Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alueella sijaitsee Metsälain 10§:n mukaisia alueita (kuusimetsä ja kalliometsä).



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

Yleismääräykset:

Virkistysalueilla sijaitsevien luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeiden alueiden (luo) luonnonolosuhteita ei saa muuttaa eikä todennettuja arvoja vaarantaa. Tarvittaessa kohteet tulee merkitä maastoon metsänhoitotoimenpiteiden ajaksi.

Piha-alueille tai rakenteisiin saa sijoittaa ei teollisen luokan ympäristöhäiriötä tuottamattomia pienvoimaloita sekä varavoimaloita.

Rakentamattomilla tontin osilla, joita ei käytetä liikenne-, pysäköinti- tai varastoalueena, on olemassa olevakasvillisuus säilytettävä tai alue on istutettava.

Kasvillisuudessa tulee suosia paikallisesti menestyviä ja helppohoitoisia lajikkeita, jotka sitovat tehokkaasti maa-ainesta.

Perustaminen

Perustamisolosuhteet tulee selvittää tonttikohtaisesti ja esittää rakentamislupahakemuksessa.

Mahdolliset happamat sulfaattimaat tulee kartoittaa ja käsitellä tarkoituksenmukaisella tavalla.

Jäte ja hulevedet

Jätevedet on viemäroitävä.

Alueelta kertyvät hulevedet ja mahdolliset sammutusvedet on hallittava tontilla siten, ettei niistä aiheudu haittaa tai vaaraa ympäristölle. Tontilla on viivytettävä hulevesiä 2 m³ / 100 m² läpäisemätöntä pintaa kohden. Viivytyksrakenteiden on tyhjennettävä 6-12 tunnin aikana niiden täyttymisestä. Rakentamislupa-asiakirjoihin tulee sisällyttää hulevesien hallintasuunnitelma.

Vaaralliset ja haitalliset aineet

Ympäristölle haitalliset aineet tulee varastoida siten, etteivät ne aiheuta vaaraa tai pääse leviämään ympäristöön.

Liikenne- ja pysäköintialueet sekä rakennusten tai laitosten ulkotilat ja alueet, joilla käsitellään haitallisia aineita, tulee päällystää vettä läpäisemättömillä pinnoitteilla.

Polttoainesäiliöt tulee varustaa suoja-altaalla mahdollisen ylivuodon varalta.

Paloturvallisuus

Palavan materiaalin ulkovarastoinnissa tulee noudattaa paloviranomaisen määräyksiä.

Rakennusluvan yhteydessä tulee varmistaa riittävä sammutusveden saanti.

Meluntorjunta

Alueelle sijoitettavista toiminnoista aiheutuva yhteismelu ei saa lähiympäristön loma-kiinteistöillä ylittää päiväohjearvoa 45 dBA tai yöohjearvoa 40 dBA eikä lähiympäristön asuinkiinteistöillä tai VL-alueilla päiväohjearvoa 55 dB tai yöohjearvoa 50 dB.

5.7 Nimistö

Alueelle muodostuu uusia katuja seuraavasti; Veturitie (jatke), Lapväärtintie (olemassa oleva maantie) ja uusi katuyhteys Lapfjärdintieltä (Nimi).

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutus ja sen seuranta

Alueen yleiset alueet toteutetaan kaupungin tai valtion toimesta. Tontit toteutetaan yksityisten yritysten toimesta.

Alueen toteuttamista valvoo Kristiinankaupungin rakennusvalvonta. Aluetta koskee Kristiinankaupungin rakennusjärjestys.

7 Yhteystiedot

Palaute asemakaavasta tulee osoittaa kirjallisena osoitteeseen: Tekninen palvelualue, PL 13, 64101 Kristiinankaupunki tai sähköisesti osoitteeseen kristiinankaupunki@krs.fi.

Lisätietoja:

KAAVOITTAJA/ KAUPUNGIN YHTEYSHENKILÖ:

Mila Segervall, kaupunginjohtaja
Anton Ragnäs, tekninen johtaja

sähköposti: etunimi.sukunimi@krs.fi

Osoite: Kristiinankaupungin kaupunki,
Tekninen palvelualue
Lapväärtintie 10
64100 Kristiinankaupunki

KAAVOITUSKONSULTTI:

A-Insinöörit Suunnittelu Oy / Espoo ja Tampere

Katri Peltoniemi, johtava konsultti, maankäytönsuunnittelu
Puhelin: 041 731 6439
Sähköposti: etunimi.sukunimi@ains.fi
Osoite: Bertel Jungin aukio 9, 02600 Espoo

Kristiinankaupunki

Lapväärtintie 10
64100 Kristiinankaupunki
tai
Kristiinankaupunki
PL 13
64101 Kristiinankaupunki
kristiinankaupunki@krs.fi



KRISTINESTAD
KRISTIIANKAUPUNKI

8 Lähdeluettelo

1. Itäpuolen teollisuusalueen osayleiskaavan kaavaselostus, Ramboll, 2026.
2. Itäpuolen luontoselvitys, Kristiinankaupunki, Carita Rönn, 2025.
3. Kristiinankaupunki itäpuolen teollisuusalueen OYK, hulevesiselvitys, Ramboll, 2025.
4. [Pohjanmaan maakuntakaava 2050 » Obotnia](#), Pohjanmaan maakuntakaava 2050, Pohjanmaan liitto, 2025.
5. www.vesi.fi, Vesiaiheisen tutkitun tiedon lähde.
6. [Maankamara](#), Geologian tutkimuskeskuksen ylläpitämä verkkopalvelu.
7. [Liiteri-tietopalvelu](#), Suomen ympäristökeskuksen elinympäristön tieto- ja analyysipalvelu.
8. <https://lappfjard.fi>, Lavärtin kyläyhdistys ry.
9. [Kristinestads stad » Kristinestad](#), Kristiinakaupungin verkkosivut.
10. [Natura 2000 -alueet turvaavat Euroopan luonnon monimuotoisuuden](#), Ympäristöhallinnon verkkosivut, ymparisto.fi.
11. [RKY | Museovirasto](#), Museovirasto.
12. [Liikennemäärät | Fintraffic](#), Fintrafficin datasta koottuja rautatie-, tie- ja lentoliikenteen liikennemääräraportteja.
13. Pohjanmaan museon kannanotto sähköpostitse 10.2.2026.
14. Tegelbruksbackenin (FI0800140) Natura-arviointi ja Pohjoislahden metsän (FI0800154) Natura-arvioinnin tarpeellisuuden selvitys, Ecobio Oy, 2026.
15. Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa, Ympäristöministeriö, 2008