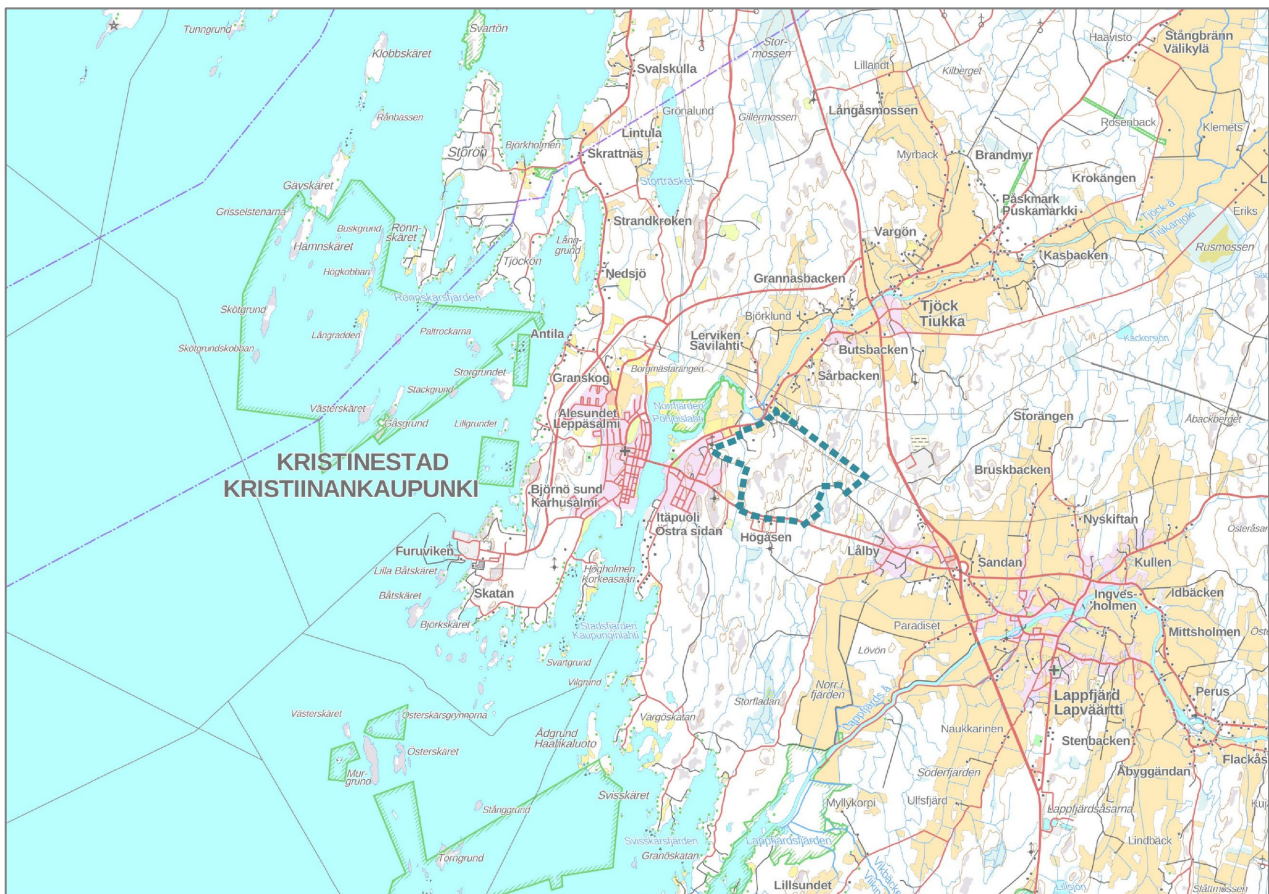


Kristinestad

DETALJPLAN OCH DETALJPLANEFÖRÄNDRING FÖR ÖSTRA SIDANS INDUSTRIOMRÅDE Förslag

Detaljplanebeskrivning

3.9.2026



Detaljplanens namn: Detaljplan och detaljplanförändring för östra sidans industriområde

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

Anhängiggörandet: Stadsstyrelsens planläggningssektion den 4 december 2025

PDB: PDB var framlagt enligt OAL 63 § ja MBF 30 § under perioden 10.12.2025 - 25.1.2026.

Utkast: Stadsstyrelsens planläggningssektion den 16 april 2026.
Utkast var framlagt enligt OAL 62 § ja MBF 30 § under perioden 22.4 - 24.5.2026.

Förslag: Stadsstyrelsens planläggningssektion den 3 september 2026.

Kristinestad

Planläggning

fornamn.efternamn@krs.fi

www.kristinestad.fi

Kristinestads stad,
Lappfjärdsvägen 10,
64100 Kristinestad

DETALJPLAN OCH DETALJPLANEFÖRÄNDRING FÖR ÖSTRA SIDANS INDUSTRIOMRÅDE

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Bas- och identifikationsuppgifter	1
1.1	Identifikationsuppgifter	1
1.2	Planområdets läge och omfattning	2
1.3	Planens namn och syfte	2
2	Sammandrag	3
2.1	Olika skeden i planprocessen	3
2.2	Detaljplan och detaljplaneändring	3
2.3	Genomförandet av detaljplanen	3
3	Utgångspunkter	5
3.1	Beskrivning om området	5
3.1.1	En allmän beskrivning om området	5
3.1.2	Naturmiljö	6
3.1.2.1	Landskapsstruktur, landskapsbild	6
3.1.2.2	Jordmån	7
3.1.2.3	Naturförhållanden, vegetation	10
3.1.2.4	Djur	14
3.1.2.5	Vattendrag och vattenregim	16
3.1.2.6	Jord- och skogsbruk	18
3.1.2.7	Naturskydd	19
3.1.3	Den byggda miljön	21
3.1.3.1	Befolkning	21
3.1.3.2	Samhällsstruktur och boende	22
3.1.3.3	Stadsbild	22
3.1.3.4	Byggd kulturmiljö och arkeologiskt kulturarv	23
3.1.3.5	Tjänster	24

3.1.3.6	Jobb, näringsverksamhet	24
3.1.3.7	Trafik	25
3.1.3.8	Teknisk försörjning	26
3.1.3.9	Rekreation	26
3.1.3.10	Känsliga objekt i planeringsområdets omgivning	27
3.1.3.11	Speciella funktioner och miljöskada	27
3.1.4	Markägförhållanden	28
3.2	Planläggningssituation	29
3.2.1	Planer och beslut som berör området	29
3.2.1.1	Landskapsplan	29
3.2.1.2	Generalplan	33
3.2.1.3	Detaljplan	37
3.2.1.4	Byggnadsordning	38
3.2.2	Strategier och program	38
3.2.3	Utredningar som berör planområdet	39
4	Olika skeden i planeringen av detaljplanen	40
4.1	Behovet av detaljplanering	40
4.2	Inledandet av planeringen och de beslut som gäller den	40
4.3	Deltagande och samarbete	41
4.3.1	Intressenter	41
4.3.2	Anhängiggörandet	42
4.3.3	Deltagande och växelverkan	43
4.3.4	Myndighetssamarbete	46
4.4	Mål för detaljplanen	47
4.4.1	Mål enligt utgångsmaterialet	47
4.4.1.1	Mål som ställts av staden	47
4.4.1.2	Mål som grundar sig på planläggningssituationen	47
4.4.1.3	Mål som grundar sig på förhållandena och egenskaperna i området	49
4.4.1.4	Miljömål, koldioxidavtryck och bekämpning av klimatförändringen ...	49
4.4.1.5	Koldioxidavtryck (bedömning)	51
4.4.1.6	Mål avseende datacenter och datalagring	53
4.4.2	Detaljpanelösning och dess konsekvenser	54

4.4.2.1	Bedömning av konsekvenser	54
4.4.2.2	De riksomfattande målen för områdesanvändningen.....	54
4.4.2.3	Kraven på generalplanens innehåll.....	58
4.4.2.4	Kraven på detaljplanens innehåll	60
4.4.3	Behandlingar och beslut i planeringsfaserna	60
5	Redogörelse för detaljplanen	62
5.1	Planens struktur	63
5.1.1	Dimensionering.....	64
5.2	Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet.....	65
5.3	Områdesreserveringar	65
5.3.1	Kvartersområden	65
5.3.2	Övriga områden	66
5.4	Planens konsekvenser	66
5.4.1	Överensstämmelse med landskapsplanen och generalplanen.....	68
5.4.2	Konsekvenser för den byggda miljön.....	69
5.4.3	Konsekvenser för natur och naturmiljön	70
5.4.3.1	Miljö och natur.....	70
5.4.3.2	Vattendrag och jordmån.....	74
5.4.4	Övriga konsekvenser	76
5.4.5	Konsekvenser på områdes- och samhällsstrukturen	76
5.4.6	Konsekvenser för trafiken	77
5.4.7	Konsekvenser för ekonomin, tjänsterna och sysselsättningen	84
5.4.8	Konsekvenser för människor och den sociala miljön	86
5.4.9	Klimateffekter.....	86
5.4.9.1	Förberedelse och anpassning till klimatförändringen	87
5.5	Störande faktorer i miljön	89
5.5.1.1	Trafikens bullereffekter.....	90
5.5.1.2	Datacenters bullereffekter	90
5.5.1.3	Undantags- och storskaliga olyckssituationer	91
5.6	Planbeteckningar och planbestämmelser	92
5.7	Namn	98

6	Detaljplanens förverkligande	99
6.1	Övriga tillstånd, förfaranden och utlåtanden.....	99
6.2	Förverkligande och uppföljning	99
7	Kontaktuppgifter	100
8	Källförteckning:	101

Arbetsgrupp:

Planläggare / Huvudplanerare / Projektledare: Katri Peltoniemi, ledande konsult, TIKA Markanvändningsplanering, A-Insinöörin Suunnittelu Oy

Planerare: Seda Suman Buruk, Melina Auramo, Jaana Virtanen, TIKA Markanvändningsplanering, Teemu Kuittinen, TIKA Trafikplanering, A-Insinöörin Suunnittelu Oy

Kvalitetssäkring: Johanna Närhi, markanvändningschef, TIKA Markanvändningsplanering, A-Insinöörin Suunnittelu Oy

Beställare, Kristinestad: Mila Segervall, stadsdirektör ja Anton Ragnäs, teknisk direktör

Förteckning över bilagor till beskrivningen

Bilaga 1. Programm för deltagning och bedömning, PDB

Bilaga 2. Detaljplanekarta

Bilaga 3. Illustrationsbilder

Bilaga 4. Sammanfattning av respons samt bemötande, utkastfasen

Bilaga 5. Östra sidans naturinventering Kristinestad, Kvarken Nature and Fishing, Carina Rönn, 2025

Bilaga 6. Dagvattenutredning för Delgeneralplan för Östra sidans industriområde, Ramboll, 30.4.2025

Bilaga 7. Bullerutredning A-Insinöörit Suunnittelu, 2026

Bilaga 8. Naturabedömning, Ecobio Oy, 2026

Bilaga 9. Naturutredning för detaljplanen, Suomen Luontotieto, 2026

- Bilaga 10. Bedömning av naturkonsekvenser samt dagvattenexpertens slutsatser, A-Insinöörit Suunnittelu, 2026

DETALJPLAN OCH DETALJPLANEFÖRÄNDRING FÖR ÖSTRA SIDANS INDUSTRIOMRÅDE

Förslag

Detaljplanebeskrivning

1 Bas- och identifikationsuppgifter

1.1 Identifikationsuppgifter

Kaavan nimi: **Detaljplan och detaljplaneförändring för östra sidans industriområde**

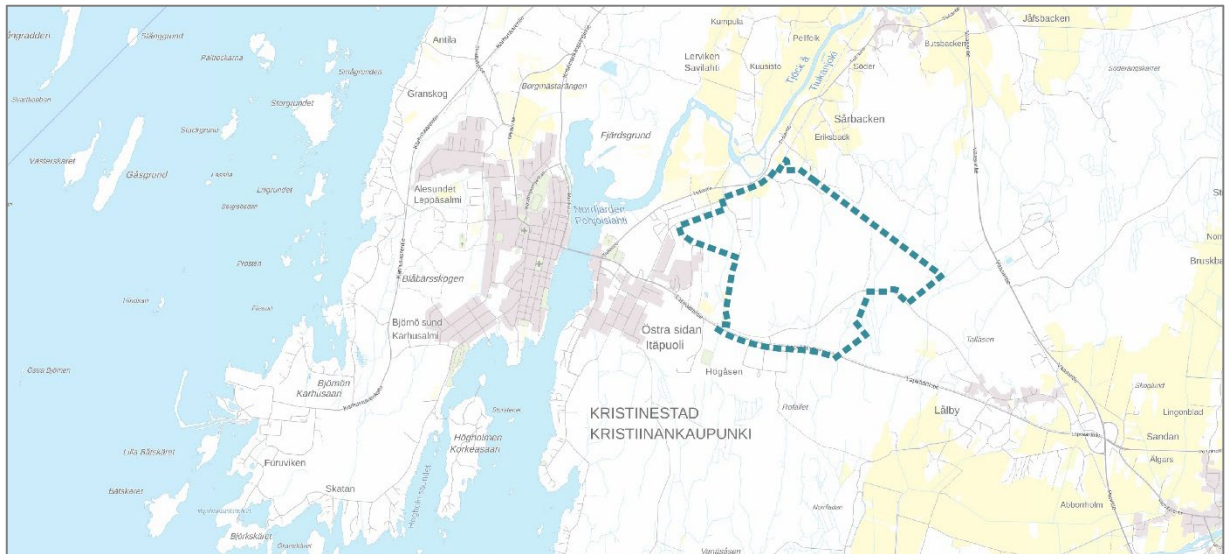
Planens nummer: XXXXX

Beskrivningen av detaljplanen gäller den 3 september 2026 daterade detaljplanekartan.

Detaljplan och detaljplaneändringen gäller en del av fastighet 287–401–14–0.

Genom detaljplanen och detaljplaneändringen bildas kvarter 1 och 2, industri- och lagerområde, samt tillhörande jord och skogsbruksområde och gatu-, trafik-, skydds- och specialområden.

1.2 Planområdets läge och omfattning



Kuva 1. Planeringsområdets ungefärliga läge presenterad på grundkartan med blått streckad linje. (MML, 2025)

Planeringsområdet är beläget öster om centralorten i Kristinestad, i skogsområdet mellan Kristinestads centrum och byn Lålby. På västra sidan av detaljplaneområdet ligger Bottenhavets sjukhus. Området gränsar i söder till Lappfjärdvägen. Planeringsområdet omfattar cirka 259 hektar.

1.3 Planens namn och syfte

Planens namn: **Detaljplan och detaljplaneförändring för östra sidans industriområde**

Beskrivning av detaljplanen

Genom detaljplanen bildas kvarter 1 och 2 i stadsdel 16, (kvartersområden för industri- och lagerbyggnader (T-1 och T-2) samt tillhörande områden för energiförsörjning (EN-1)), liksom områden för jord- och skogsbruk (M), jord- och skogsbruksområde med särskilda miljövärden (MY), trädgårds- och växthusområde (MP) samt naturskyddsområde (SL). Därtill bildas gatu- och trafikområden genom detaljplanen.

2 Sammandrag

2.1 Olika skeden i planprocessen

Detaljplanen har inletts på stadens initiativ. Beredningen av ärendet påbörjades i januari 2025 i enlighet med planläggningsprogrammet för åren 2025–2029. Detaljplanen utarbetas för östra sidans industriområde med utgångspunkt i den delgeneralplan som godkändes den 23 mars 2026.

Stadsstyrelsen planläggningssektion beslutade vid sitt sammanträde den 4 december 2025 § 95 att meddela att arbetet med detaljplanen för det östra sidans industriområdet har inletts i enlighet med 63 § i lag om områdesanvändning (och därmed anhängiggjorts), samt att godkänna att program för deltagande- och bedömning läggs fram i enlighet med 63 § i lag om områdesanvändning och 30 § i markanvändnings- och byggförordningen.

Staden har vid tekniska nämndens sammanträde den 11 februari 2026 godkänt ett förhandsreserveringsavtal om ett cirka 235 hektar stort markområde inom planeringsområdet.

2.2 Detaljplan och detaljplaneändring

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra etablering av datacenter och därtill hörande verksamheter inom området. Detaljplanen skapar även förutsättningar för att utnyttja spillvärmes från datacentren i växthusverksamhet. I planeringen beaktas dessutom det i landskapsplanen angivna behovet av en järnvägsförbindelse samt områdesreserveringarna för el överföring i den norra delen av planområdet. Vidare beaktas de naturvärden som konstaterats i naturinventeringen, hanteringen av dagvatten samt den kulturhistoriskt betydelsefulla sträckningen av Lålbyvägen.

2.3 Genomförandet av detaljplanen

Detaljplanen har inletts på stadens initiativ. Kristinestad säljer eller arrenderar tomtorna efter att planläggningen har slutförts.

Kvartersområdena genomförs av privata aktörer, med undantag för de allmänna områdena (EV och VL), den kommunaltekniska infrastrukturen samt gatuområdena, som genomförs av staden.

En del av den samhällstekniska infrastrukturen inom området har redan genomförts.

3 Utgångspunkter

3.1 Beskrivning om området

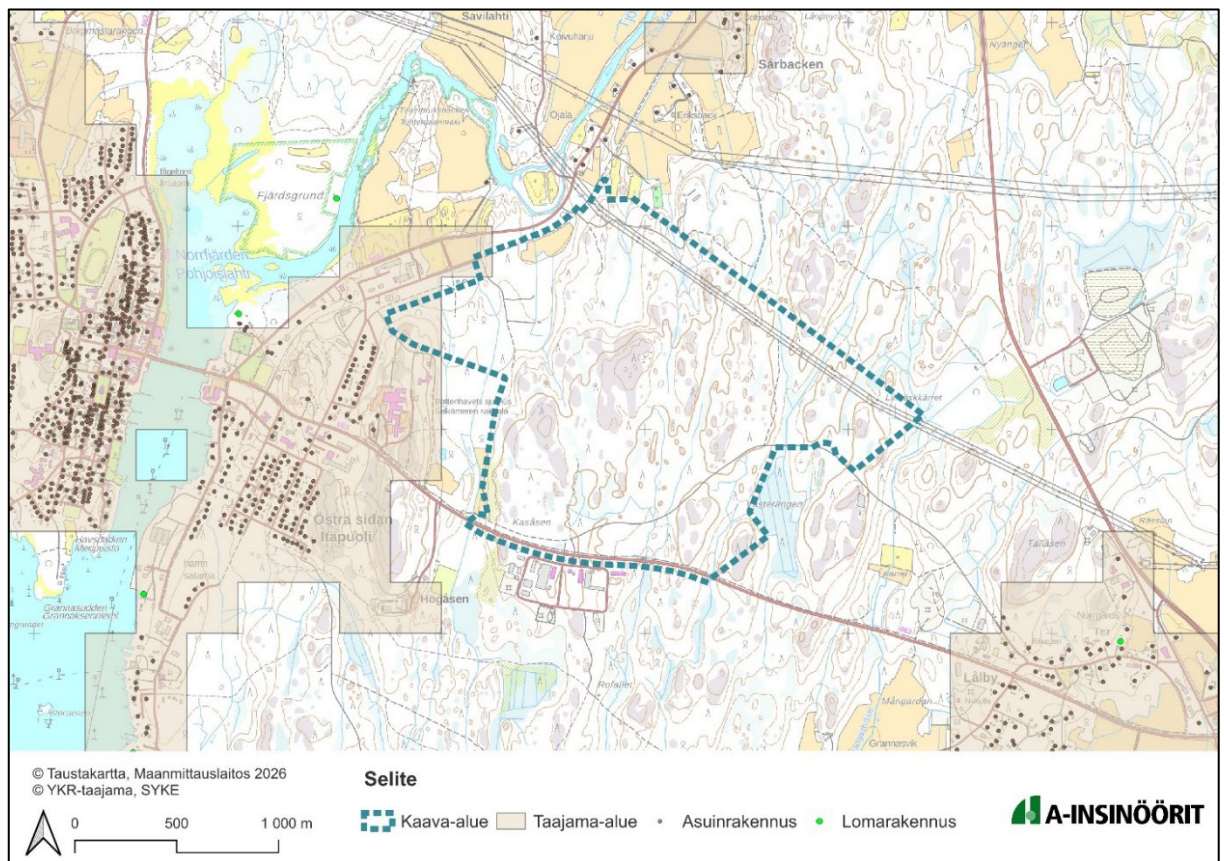
3.1.1 En allmän beskrivning om området

Planeringsområdet är beläget öster om Kristinestads centrum, på ett skogsområde mellan stadskärnan och byn Lålby. I söder gränsar området till Lappfjärdsvägen, som fungerar som infartsväg till staden från riktning mot Riksväg 8 (Vasavägen). I väster gränsar området till detaljplaneområdet öster om stadens centrum samt till strandzonerna längs Tjock å.

Tre 110 kV kraftledningar löper genom den nordöstra delen av området. Två av dessa ägs av Fingrid och en tillhör EPV Alueverkko Ab.

Väst om detaljplaneområdet ligger hälsocentralen och Bottenhavets sjukhus. Inga bostäder eller fritidsbebyggelse finns inom planeringsområdet. I närheten av den västra gränsen finns ett småhusområde.

Planeringsområdet är till största delen obebyggt och skogbevuxet. Terrängen är varierande, och större delen av området ligger på över 20 meters höjd över havet. Den högsta punkten når cirka 27,5 meter över havet. Merparten av skogarna utgörs av ekonomiskog. Skogsområdena genomkorsas av åker- och hyggen samt av berghällar. (Källa: Planbeskrivning för delgeneralplanen för Östra sidans industriområde.)



Figur 2. Byggnader och konstruktioner i närheten av planeringsområdet markerade på terrängkartan.

3.1.2 Naturmiljö

3.1.2.1 Landskapsstruktur, landskapsbild

Enligt den landskapsindelning av landskapstyper som utarbetats av Miljöministeriet hör Kristinestad till Österbotten och Sydösterbottens kustområde. Inga landskapsvärden har identifierats inom planeringsområdet. Det närmaste landskapsmässigt betydelsefulla området är kulturmiljön vid Tegelbruksbacken, belägen nordväst om planeringsområdet.

Landskapet inom planeringsområdet består av bergig och skogbevuxen terräng med varierande höjdskillnader. I den norra delen löper en kraftledning i riktning nordväst-sydost, vilken utgör ett framträdande inslag i landskapsbild.

Med undantag för den igenväxande vägsträckningen av Lålbyvägen, några skogsbilvägar, mindre åkerområden och den öppna kraftledningsgatan är området huvudsakligen skogsklätt och saknar vidsträckta utblickar eller andra särskilt utmärkande

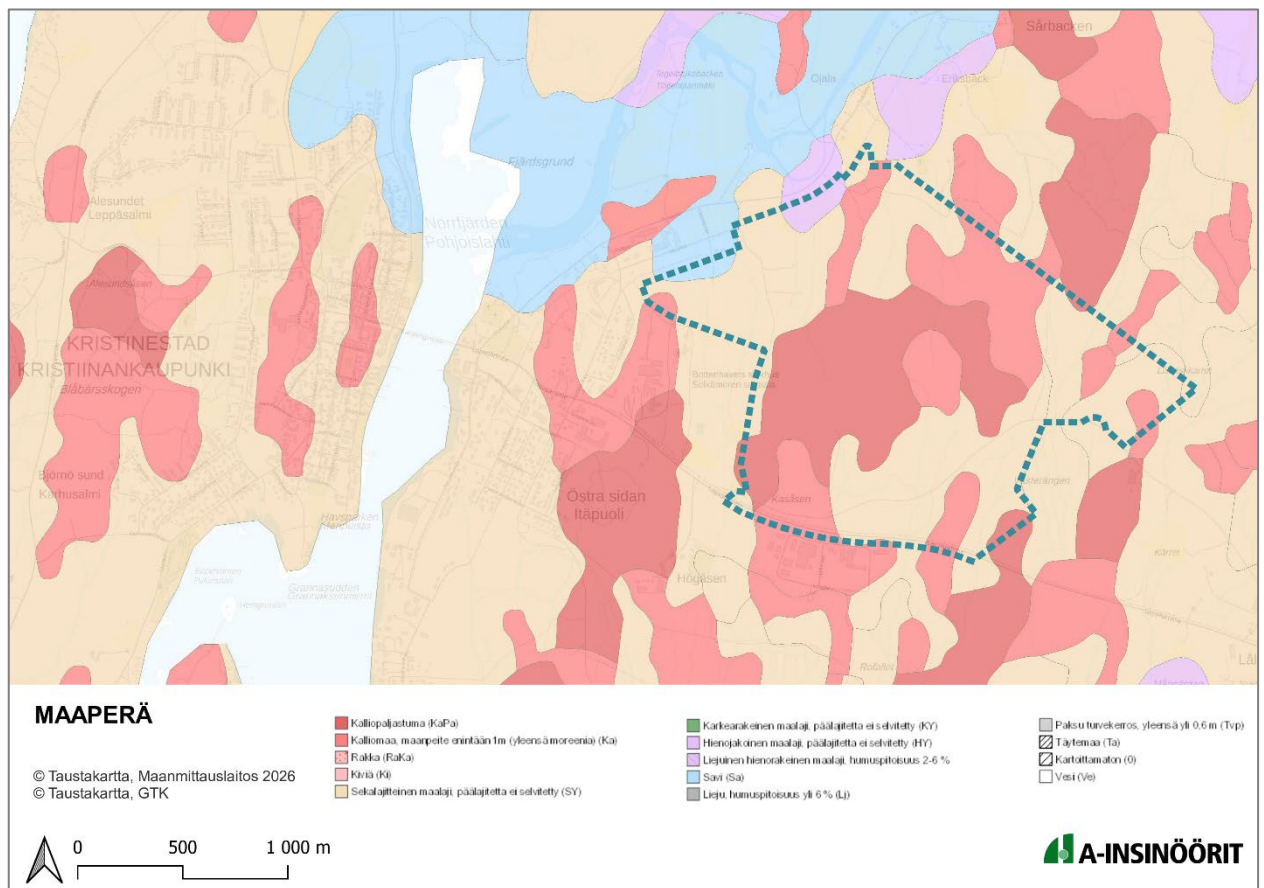
landskapselement. Området ligger dock på en synlig plats vid infarten till stadens centrum från sydost, via Vasavägen.

Inga nationellt värdefulla landskapsområden finns inom eller i närheten av planeringsområdet. Det närmaste nationellt värdefulla landskapsområde, Härkmeri kulturlandskap (VAMA), är beläget cirka 7,5 kilometer från projektområdet.

Kristinestads rutnätsplaneområde, som är ett nationellt värdefullt byggt kulturmiljöområde (RKY), ligger cirka en kilometer väster om planområdet och havsviken. Från området finns det sporadiska utblickar mot planområdet.

3.1.2.2 Jordmån

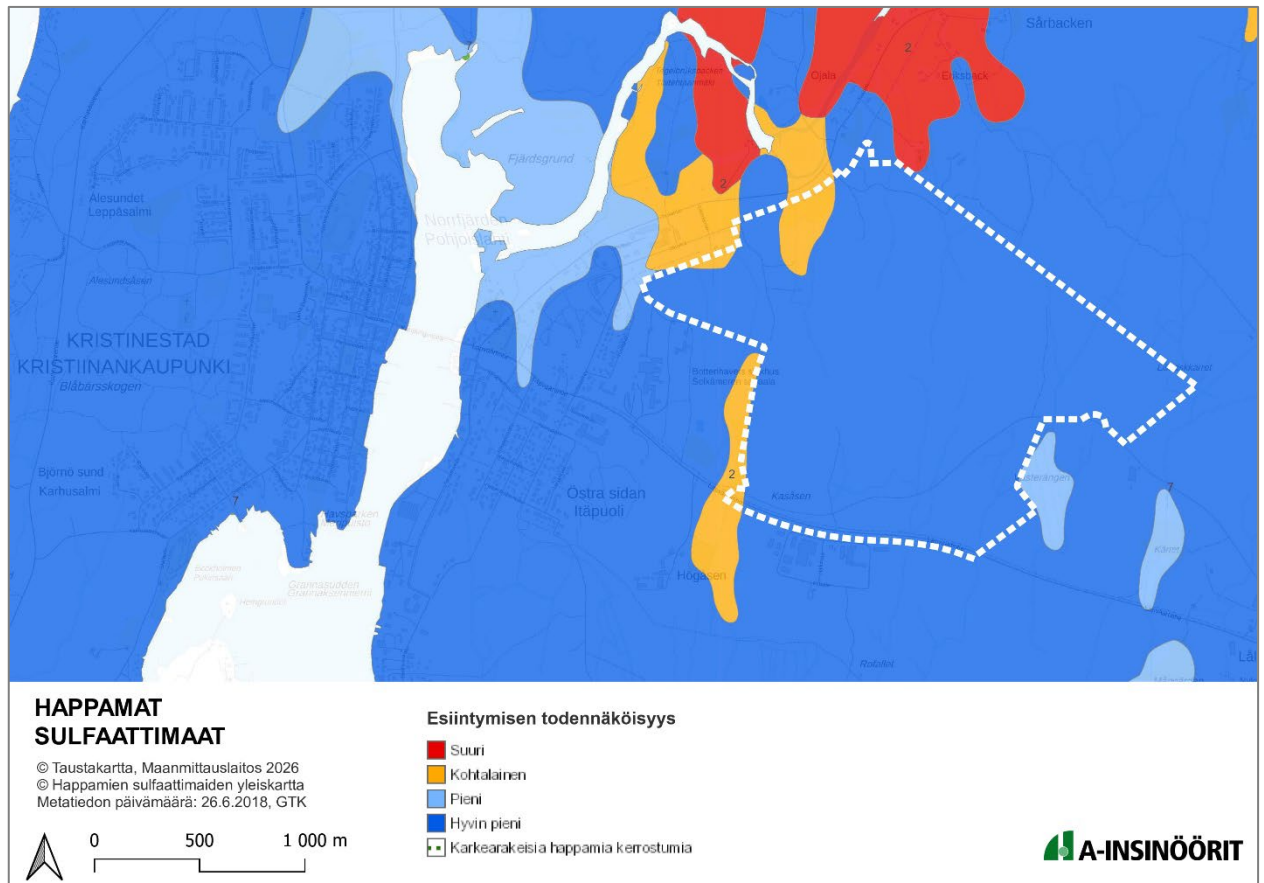
Marken inom planområdet består till stor del av jord med blandad jordart, vars huvudfraktion inte har utretts. Dessutom finns det omfattande bergsområden och berghäll i områdets mitt. På den östra sidan förekommer kärrbildningar i marken, och i nordvästra delarna finns delvis lerjordar. I norr finns ett enskilt område med finkornig jordart, vars huvudfraktion inte har utretts.



Figur 3. Karta av jordmån.

Baserat på GTK:s material har sannolikheten för förekomst av sura sulfatjordar inom projektområdet bedömts vara huvudsakligen mycket liten. I den norra delen av området och på dess västra sida finns dock små områden där sannolikheten för förekomst

är måttlig. En kartbild över förekomsten av sura sulfatjordar presenteras i nästa bild (Figur 4).

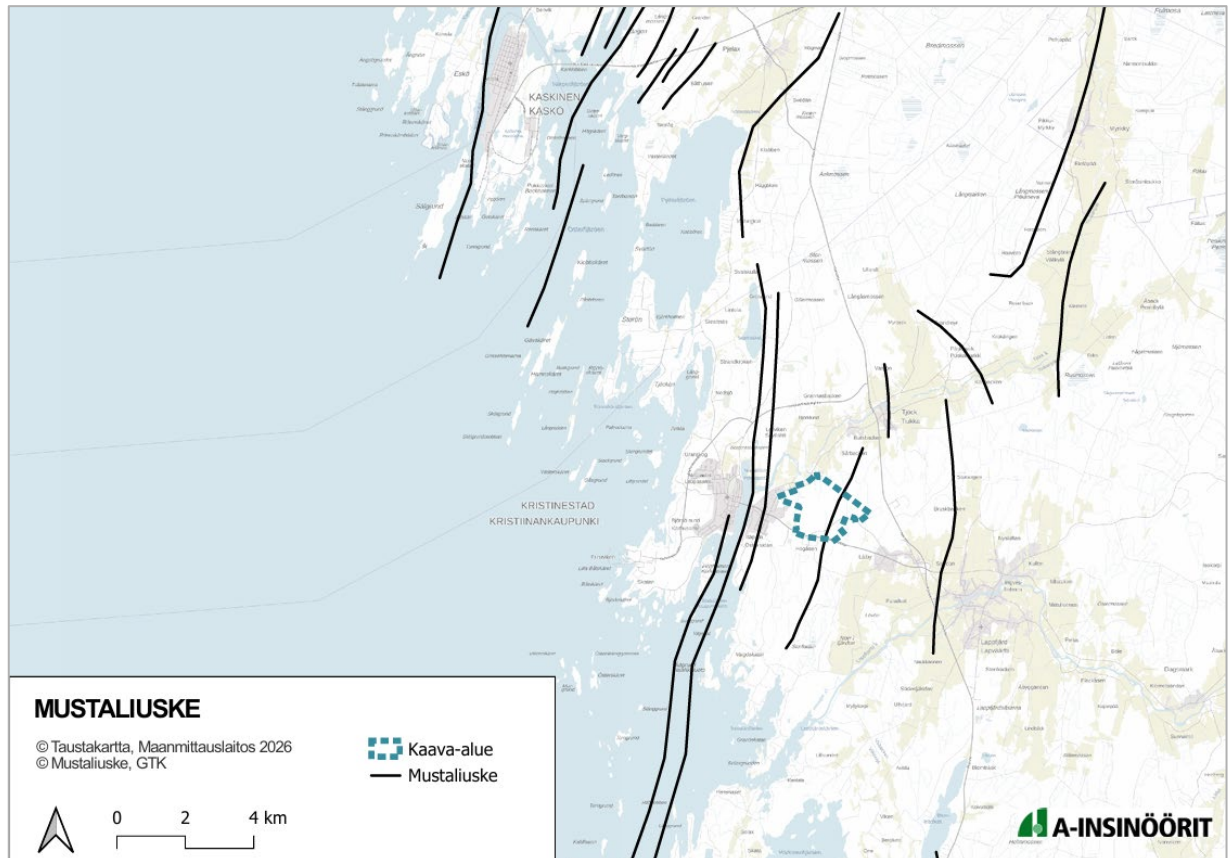


Figur 4. Översiktskarta över sura sulfatjordar. Planeringsområdets läge markerat med vit streckad linje.

Svartskiffer är en svavelhaltig bergart som förekommer på flera håll i Finland. Svartskiffer kan ha negativa konsekvenser för ytvattenkvaliteten om bergytan bryts upp eller om jordmassor som innehåller svartskiffer grävs upp. Därför är det viktigt att identifiera områden med svartskiffer vid byggande, istandsättningsdikning inom skogsbruket och annan markanvändning. Utöver kartmaterial har även en vägledning för bedömning och hantering av svartskifferars miljöeffekter publicerats: [GTK:n tutkimustyöraportti 81/2023. Opas mustaliuskeiden ympäristövaikutusten arviointiin ja hallintaan](#)

Vid planering av markanvändning bör man eftersträva att undvika sådan markanvändning som exponerar svartskifferberggrund eller jordarter med högt innehåll av

svartskiffermaterial för vittring och oxidation. Neutralisering av svartskiffermaterial kan vid behov genomföras med kalk (GTK, 2023).



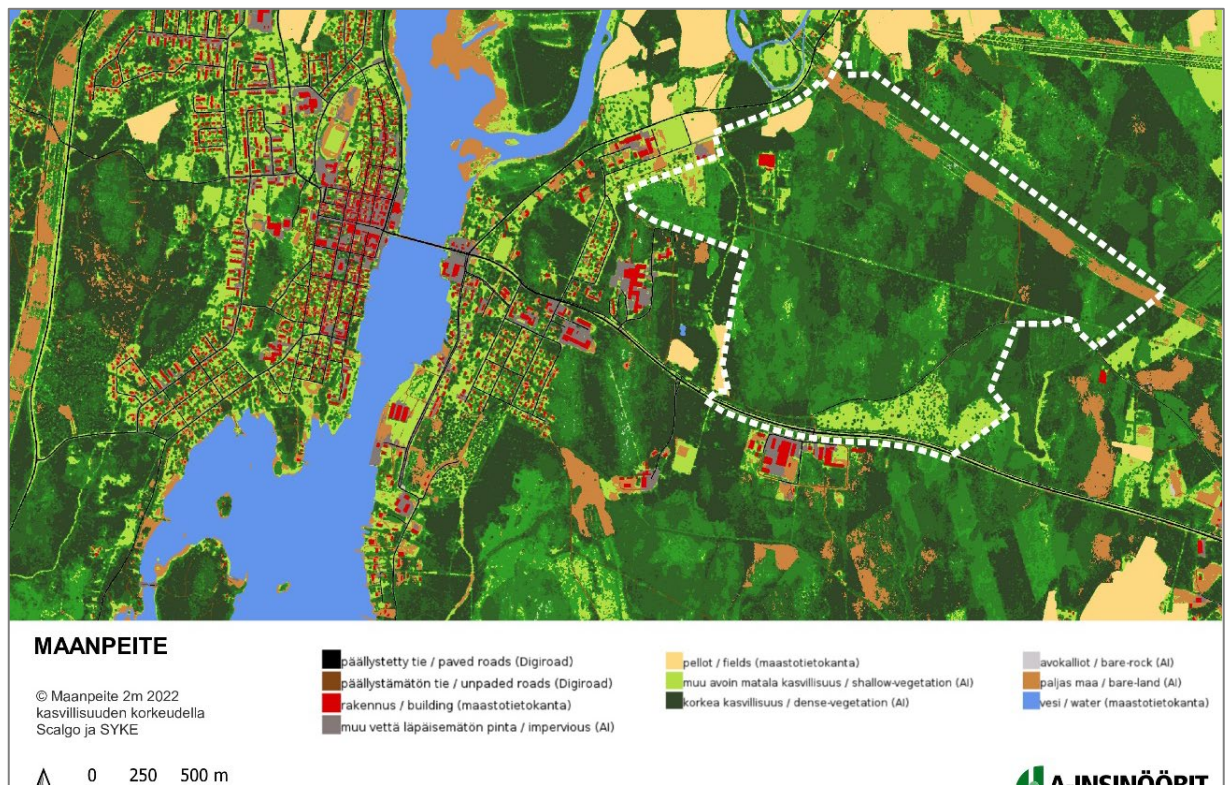
Figur 4. Förekomst av svartskiffer inom området. Planområdet har markerats med en blå streckad linje på kartan.

3.1.2.3 Naturförhållanden, vegetation

Planeringsområdet ligger i kustregionen inom den sydboreala skogsvegetationszonen och högmossezonens myrvegetationsområde. De vidsträckta skogsområdena inom planområdet delas av åker- och kalhyggesöppningar samt berghällar. På grund av områdets bergighet är skogarna i den centrala delen mycket karga, men i kantområdena växer frodiga skogar. I den norra delen av området löper kraftledning, där vegetationen är låg och buskartad.

Huvuddelen av skogarna i området är ekonomiskog, varav en del nyligen har avverkats. Inget mer detaljerat inventeringsarbete har gjorts före planläggningen, men i skogsbruksplanen har enskilda områden lämnats utanför skötselplanen med avverkningsförbud. Enligt Lappfjärds skogsvårdsförening finns det i den östra kanten av

området ett skogsbestånd med mycket gammal granskog i en sänka mellan bergsområden. Det nästan fyra hektar stora beståndet är ett synnerligen värdefullt livsmiljöområde enligt 10 § i skogslagen.



Figur 5. Marktäcke. Planeringsområdets gräns markerad med vit streckad linje (Källa: SYKE).

Vegetationen i området har beskrivits i naturinventeringen som har utarbetats i samband med utarbetandet av delgeneralplanen. Den mellersta delen av området har högt belägen terräng med stora arealer över 20 m över havet, till och med 25 m nivån nås på ett par ställen. Trädskiktet domineras av 40-50 åriga ekonomiskogar planterade med tall. Död ved förekommer sparsamt. Skogstypen är varierande frisk mo av blåbärstyp eller tämligen torr moskog. Fältskiktet i den friska moskogen domineras av blåbär, lingon, kruståtel och ekorrbär. I den tämligen torra moskogen förekommer lingon, ljunng och lavar.

I den västra och östra kanten av området är skogen mera lundartad mo (OMT) med typiska skogsörter som harsyra, ekorrbär och skogsbräken i fältskiktet. De flesta våtmarker är utdikade, endast några mindre kärr i naturtillstånd påträffas. I den östra kanten av området finns även en värdefull gammal granskog, skogstypen är lundartad mo,

men med lundartade drag i vegetationen. Västerängen i östra delen är en utdika våtmark som numera består av en yngre blandskog på lundartad mo.

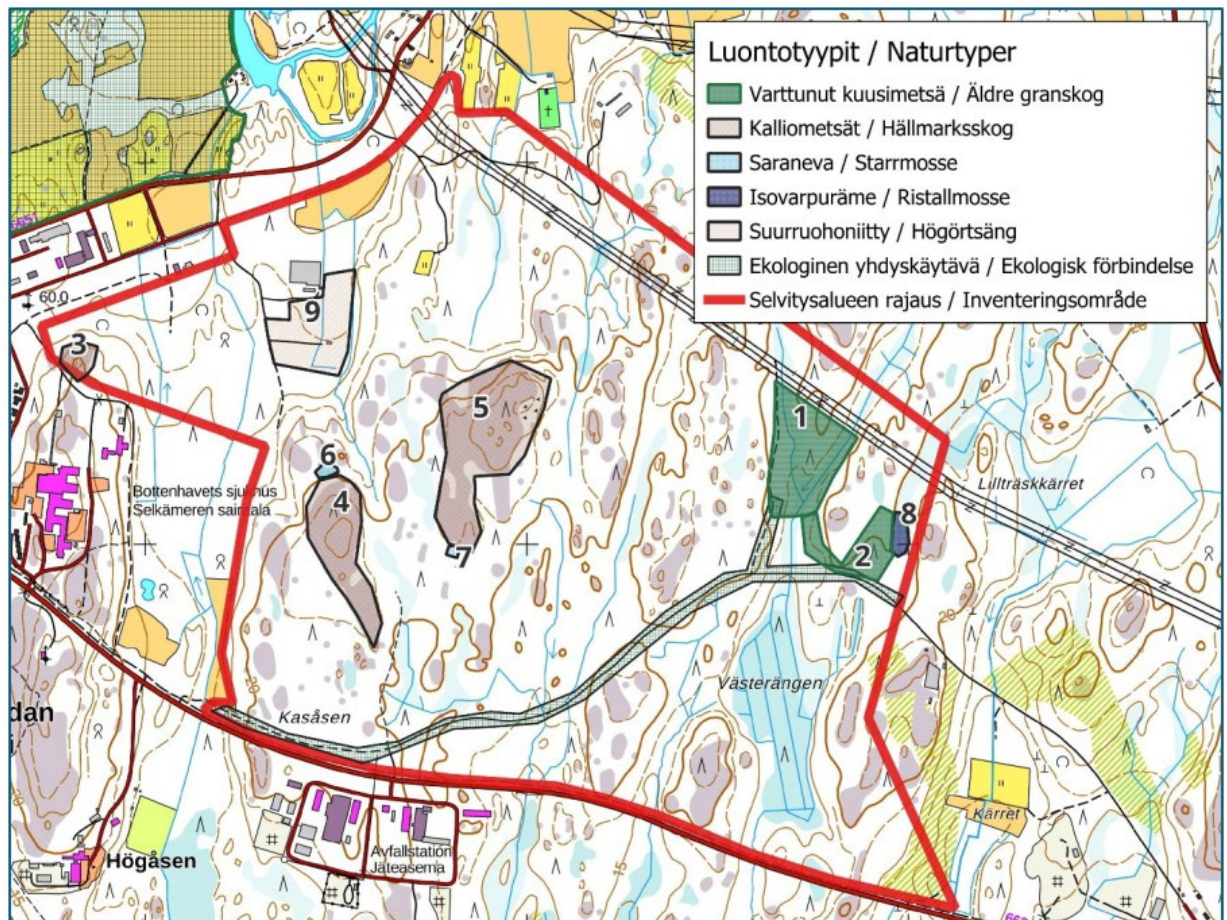
Kraftledningsgatan leder i nordväst-sydöstlig riktning och dominerar den norra delen av området. Den har en slybetonad och buskartad vegetation där den startar i den västra delen av området, björk och andra lövträd dominerar med gräs och höga örter i fältskiktet. På högre terräng i den mellersta delen av området är det torrare och mera öppna ytor med ljung och kråkris i markskiktet.



Figur 6. Till vänster kraftledning i den norra delen av utredningsområdet, till höger en äldre, ur bruk tagen kraftledningsgata som delar området i två delar. (Källa: Naturinventering för Östra sidan, Kristinestad, 2025).

Inom inventeringsområdet har inte hittats hotade växtarter. Det förekommer invasiva arter som balsamin, rönnspirea och lupin inom området. (Källa: Naturinventering för Östra sidan, Kristinestad, 2025).

I den nordöstra delen av utredningsområdet, mellan den gamla Lålbyvägen och kraftledningsgatan, ligger en värdefull gammal granskog.



Figur 7. De mest betydelsefulla naturtyperna inom utredningsområdet som beaktas i markanvändningsplaneringen. (Källa: Naturinventering för Östra sidan, Kristinestad, 2025).

Efter att naturutredningen för delgeneralplanen färdigställts noterades vid ett fältbesök som genomfördes våren 2026 skador inom området till följd av stormen vintern 2026. Det berörda området, där ett stort antal granar hade blåst omkull, har markerats på flygbilden nedan med orange streckad linje. De omkullfallna träden har därefter avlägsnats. Förlusten av trädskiktet kan i nuläget ha en inverkan på de befintliga ekologiska sambanden inom området.



Figur 8. Område med stormskador ungefärligt avgränsat på flygbilden (orange streckad linje) samt fotografi av omkullfallna träd inom området före röjningen av stormskadorna.

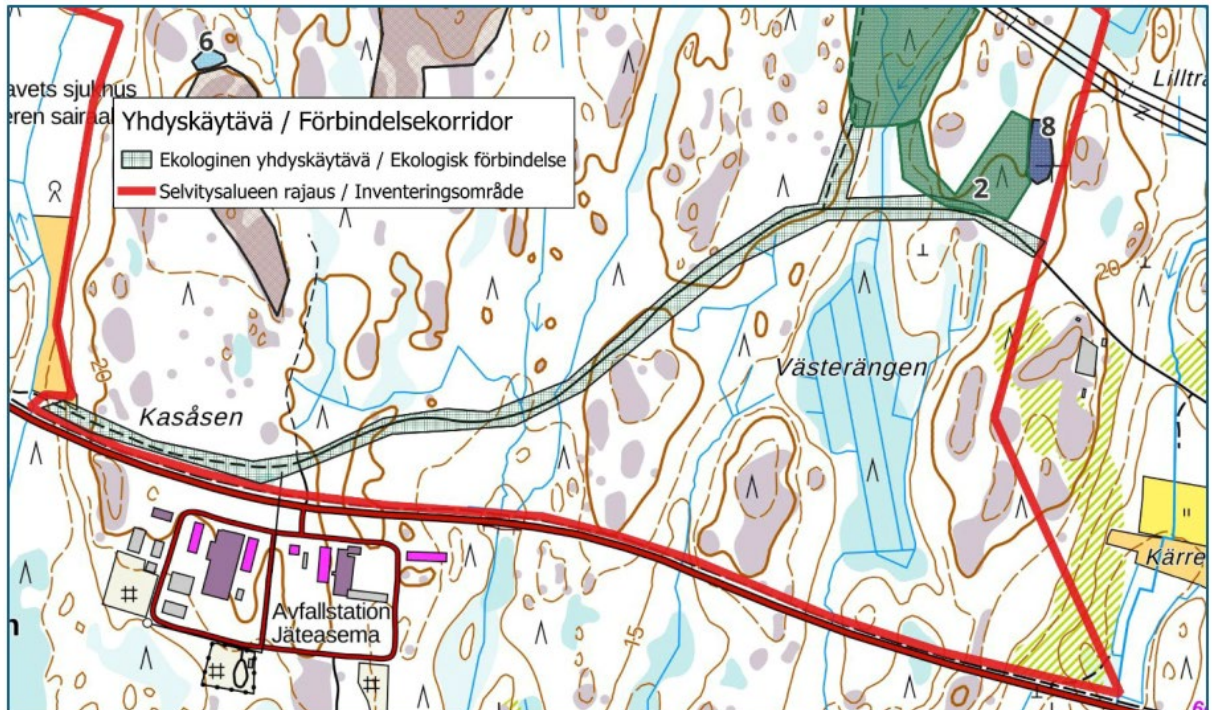
Naturutredningen för detaljplanen, Suomen Luontotieto Oy, 2026, har färdigställts och fogats till planmaterialet. Jämfört med naturutredningen för delgeneralplanearbetet identifierades inga betydande nya naturvärden i naturutredningen för detaljplanen (2026), med undantag för observationer som gäller häckande fåglar.

Sydbottens Natur och Miljö r.f., (SNOM), har tillsammans med SLL undertecknat ett bilateralt avtal med Kristinestad om inrättande av ett naturskyddsområde i enlighet med naturvårdslagen.

3.1.2.4 Djur

Djur i området har beskrivits i naturinventeringen som har utarbetats som en del av arbetet med delgeneralplanen (Naturinventering för Östra sidan, Kristinestad, 2025). Enligt den genomförda naturinventeringen (2025) påträffades i området främst vanliga arter som förekommer i Finland, och inga betydande direktivarter eller deras fortplantnings- eller viloplatser observerades. I området noterades även fågelarter, varav de mest betydelsefulla observationerna gällde talltita samt några rovfåglar. Inga särskilt skyddsvärda insektsarter påträffades.

Området har dock betydelse som ekologisk förbindelse mellan olika delområden. Behovet av denna förbindelse har identifierats på landskapsplanenivå, genom landskapsplanens förbindelsebehovsmarkering, samt i den utarbetade naturinventeringen från 2025 och i den godkända delgeneralplanen.



Figur 9. Den i landskapsplanen angivna förbindelsekorridoren som går genom området placeras lämpligast på båda sidor om den gamla Lålbyvägen. Längs vägen växer redan nu en varierad träd- och buskvegetation. (Källa: Naturinventering för Östra sidan, Kristinestad, 2025).

I den naturutredning som upprättades i samband med delgeneralplanen påträffades inga spår av flygekorre. Flygekorren hör till de arter som anges i bilaga IV till EU:s habitatdirektiv och är även skyddad enligt naturvårdslagen. Inom området finns endast i begränsad utsträckning livsmiljöer som lämpar sig för flygekorren, men den äldre granskogen i den östra delen utgör en mycket lämplig miljö för arten. Söder om området, i Högåsen, har observationer av flygekorre gjorts, vilket innebär att arten kan sprida sig till området under förutsättning att en ekologisk förbindelse finns tillgänglig.

Enligt uppgifter från Forststyrelsen kan planområdet ha betydelse med avseende på flygekorrens spridningsförbindelser i relation till det konstaterade förekomstområdet inom Natura-området Tegelbruksbacken. Flygekorren anges som skyddsgrund för det aktuella Naturaområdet. En lämplig spridningskorridor kan planeras att följa den gamla Lålbyvägen.

Enligt naturutredningen från 2025 finns det endast få för fortplantning lämpliga livsmiljöer för åkergröda inom området. Åkergrödan är upptagen i bilaga IV till EU:s habitatdirektiv men är inte upptagen på den nationella rödlistan. Enligt 78 § i naturvårdslagen

(9/2023) är det förbjudet att förstöra eller försämra fortplantnings- och viloplatser för djurarter som anges i bilaga IV a till habitatdirektivet.

Enligt naturutredningen från 2025 förekommer fladdermöss endast i mycket begränsad omfattning inom utredningsområdet. Sammanlagt gjordes endast tre observationer av nordfladdermus. Inom utredningsområdet påträffades inga för fladdermöss lämpliga fortplantnings- eller viloplatser. Samtliga fladdermusarter som förekommer i Finland är upptagna i bilaga IV till EU:s habitatdirektiv och är dessutom samtliga fridlysta med stöd av naturvårdsförordningen.

Södra Österbottens NMT-centralen kartlade förekomstområden för sotnätsfjäril under åren 2023 och 2024. Arten påträffades då utanför planområdet, men inte inom det aktuella utredningsområdet. Kristinestad ingår i artens utbredningsområde, men några kända förekomster finns inte inom utredningsområdet. Sotnätsfjäril eftersöktes på öppna platser där vänderot förekommer, men arten observerades inte inom området i den naturutredning som upprättades i samband med delgeneralplanen. Sotnätsfjäril är en starkt hotad fjärilsart i Finland. Arten lever bland annat på fuktiga ängsmarker, och förändringar i markanvändningen utgör ett hot mot dess livsmiljöer. Larven lever huvudsakligen av vänderot. I Finland förekommer arten inom ett begränsat område i Birkaland och i Södra Österbotten.

Inom området förekommer inga livsmiljöer för uttern. Uttern är även en art som omfattas av bilaga IV till EU:s habitatdirektiv. (Källa: Östra sidans naturinventering Kristinestad, Carina Rönn, 2025).

Av områdets fauna har dessutom en naturutredning på detaljplannivå upprättats under fältsäsongen 2026. I den gamla granskogen inom området påträffades två nya arter som omfattas av direktivet, järpe och mindre flugsnappare. De nya observationerna har ingen inverkan på planförslaget, eftersom området ligger utanför kvartersområdena.

3.1.2.5 Vattendrag och vattenregim

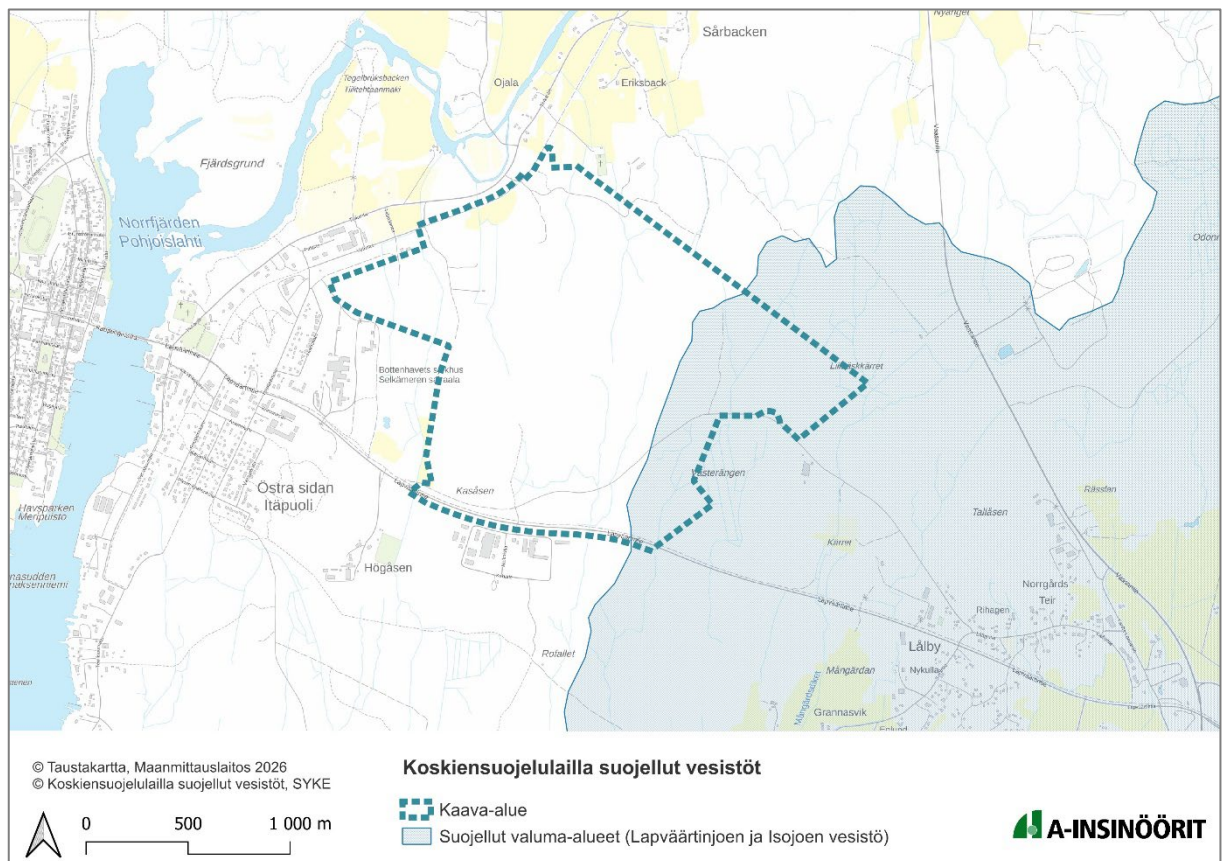
Inom planområdet finns inga vattenområden. Flera diken löper dock genom området. Planområdet är emellertid beläget i närheten av en havsvik (Norrjärden) samt Tjock å. Områdets våtmarker har dikats.

Området är inte klassificerat som grundvattenområde och är inte heller beläget i närheten av något klassificerat grundvattenområde. Det närmaste grundvattenområdet (Bötomberget) är beläget cirka tio kilometer öster om planområdet.

Största delen av området ligger på en höjd av över 20 meter över havsytan. Norrfjärden är beläget cirka 1,5 kilometer väster om området. Tjock å (den södra delen av Teuvanajoki) löper nordväst om området på ett avstånd av cirka 200–400 meter och är översvämningsskänsligt, särskilt under hösten i området kring Lerviken. Översvämningsområdet sträcker sig dock inte till planområdet (vesi.fi).

Området fungerar som vattendelare så att en del av vattnet rinner till Lappfjärds å och en del till Tjock å. Planområdet är beläget på huvudvattendelaren mellan Tjock ås (38) och Bottenhavets (83) avrinningsområden. Avrinningsvattnet från området leds längs befintliga diken antingen norrut under Lokvägen och Tjockvägen till Tjock å eller söderut, antingen direkt eller via Lappfjärds å, till Bottenhavet.

Den östra delen av planområdet ingår i avrinningsområdet för Lappfjärds ås och Storås vattendrag, som skyddas enligt lagen om skydd av forsar.



Kuva 10. Avrinningsområdet för vattendragen Lappfjärd å och Storån, skyddad enligt lag om skydd av forsar.

Tjock å (nedre delen av Teuvanajoki) är en älv i moränmark, där vattenkvaliteten varierar och ofta är påverkad av eutrofiering. Vattnet är typiskt brunfärgat, grumligt och näringsrikt, men försumningsproblemen är inte lika allvarliga som i många andra vattendrag i kustområdet. Ån uppvisar en betydande översvämningskänslighet, vilket påverkar variationer i vattennivå och vattenkvalitet. Vattenkvaliteten i Kristinestadens skärgårdsområde, inklusive Norrfjärden, har i huvudsak bedömts vara god.

Vattentillståndet i *Lappfjärd å* är gott och vattnet är naturligt klart, eftersom åns övre avrinningsområden är i naturtillstånd. Vattendraget är ekologiskt värdefullt bland annat med tanke på förekomsten av harr- och öringbestånd. Ån är översvämningskänslig och dess översvämningsområde sträcker sig norr om Svindvägen i Lålbysjö (översvämningsuppgifter: vesi.fi).

3.1.2.6 Jord- och skogsbruk

Området är i nuläget huvudsakligen skogbevuxet. Huvuddelen av skogarna inom området utgörs av ekonomiskog, varav delar har avverkats nyligen före inledandet av

planprocessen. I skogsbruksplanen har vissa delområden undantagits från skötselåtgärder och belagts med avverkningsförbud på grund av naturvärden. De skyddsvärden som identifierats i samband med delgeneralplanearbetet begränsar även fortsättningsvis, i viss utsträckning, användningen av området för skogsbruk.

3.1.2.7 Naturskydd

Inom planområdet finns inga Natura-områden, naturskyddsområden eller sådana naturtyper som skyddas med stöd av 64 § och 65 § i naturvårdslagen (9/2023). Det närmaste Natura 2000-området, Tegelbruksbackens Natura 2000-område (SACFI0800140), är beläget cirka 150 meter nordväst om planområdet.

Natura 2000-skyddsområde Tegelbruksbacken

Områdeskod: FI0800140

Areal: 47 ha

Områdestyp: SAC

Områdesbeskrivning

Mångsidigt, vidsträckt område som utgör en värdefull vårdbiotophelhet. Området vid Tegelbruksbacken kännetecknas av öppna åkrar och ängar, rikliga buskbestånd samt frodiga löv- och blandskogar. En del av området har länge varit föremål för bete och vårdbiotopens särdrag kan fortfarande tydligt observeras.

Kvalitet och betydelse

Området har länge betats och vårdbiotopens särdrag kan fortsättningsvis urskiljas. I området finns det flera små områden med naturtyper enligt direktivet: friska små örtrika ängar, hagar, skogar i naturligt tillstånd och frodiga strandlundar. Tack vare dessa är även fågelbeståndet i området mångsidigt och området har även stor betydelse som mat- och rastplats för fåglar i flyttningstider.

Närheten till staden ökar områdets värde som rekreations- och undervisningsobjekt och i åtgärdsplanen för området ingår bl.a. utveckling av området till ett objekt för miljöfostran.

Arter som utgör grund för skydd av området: Flygekorre.

På planeringsområdets norra sida, på cirka 500 meters avstånd och i anslutning till Natura-området, omfattar ett statligt annat skyddsområde samt ett privat skyddsområde Fjärdsgrund (YSA207261). Väster om området finns Natura-området Skog vid

Norrfjärden (SAC, FI0800154) samt ett privat naturskyddsområde i området kring Norrfjärden och mynningen av Tjock ån.

Natura 2000-skyddsområde Skog vid Norrfjärden

Områdeskod: FI0800154

Areal: 82 ha

Områdestyp: SAC

Områdesbeskrivning

Största delen av området består av mogen grandominerad frisk mo. I området ingår även lövträdsdominerad skog i primärsuccessionsfasen, som är typisk för landhöjningskusten. Skogen består delvis av lund och delvis av havsstrandängar och strandkärr.

Kvalitet och betydelse

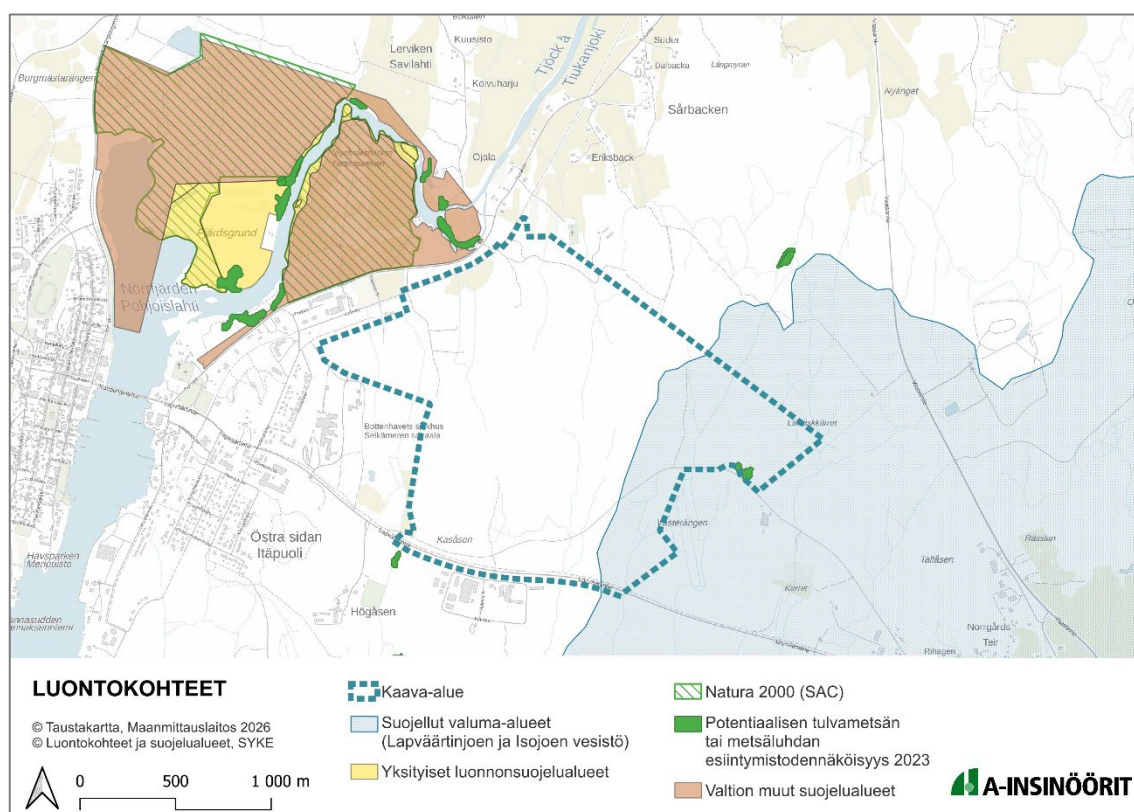
Viktigt objekt för skydd av boreala skogar och våtmarksnatur, som på ett väsentligt sätt kompletterar det tidigare Natura-området i Tegelbruksbacken. I området förekommer flera olika naturtyper som bildar en mycket mångformig helhet.

På grund av närheten till tätorten är rekreatiansanvändningen av området livlig.

Planområdets östra del hör till avrinningsområdet för vattendragen Lappfjärd ån och Storån, som är skyddade enligt lagen om skydd av forsar.

Enligt Lappfjärds skogsvårdsförening finns det i områdets östra kant ett skogsbestånd av mycket gammal granskog i en sänka mellan klippor. Beståndet omfattar närmare fyra hektar och utgör en enligt 10 § i skogslagen särskilt värdefull livsmiljö.

Planområdet ingår i ett större nätverk av grönområden. En ekologisk korridor genom området ska säkerställas i den fortsatta planeringen. De betydande naturvärden som har konstaterats i naturinventeringarna ska beaktas i den fortsatta detaljplaneringen i enlighet med den upprättade delgeneralplanen, vid placeringen av kvartersområden och infrastruktur samt genom planbestämmelser om skydd inom de grönområden som omfattas av detaljplanen.



Kuva 11. Naturobjekten i planområdets närhet markerade på terrängkartan

3.1.3 Den byggda miljön

3.1.3.1 Befolkning

Det finns 6134 invånare i Kristinestad (Kristinestad, 02/2025).

Befolkningsprognosen för 2024 visar att stadens befolkning minskar (källa: Statistikcentralen).

Tabell 1. Befolkningsprognos 2024 (Statistikcentralen).

Kristinestad	Totalt	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 Samhällsstruktur och boende

Området är till största delen obebyggt och skogbevuxet. På området finns en byggnad som tagits ur bruk samt en pälsdjursfarm (som enligt uppgift fortfarande har ett giltigt verksamhetstillstånd). I den norra delen av planområdet löper en 110 kV kraftledning från EPV-alueverkko i väst–östlig riktning samt två 110 kV kraftledningar från Fingrid. Inom området finns ingen bosättning eller fritidsbebyggelse. I närheten av planområdets västra gräns finns ett småhusområde.

Enligt landskapsplanen eller den godkända delgeneralplanen är det inte avsett att centrumområdets bostadsbebyggelse ska utvidgas på området. Det finns för närvarande ingen betydande efterfrågan på bostadstomter inom området, vilket innebär att det inte heller föreligger något annat byggnadstryck på området.

3.1.3.3 Stadsbild



Figur 12. Flygbild över planområdet, Naturutredning för Östra sidan, 2025, Carita Rönn.

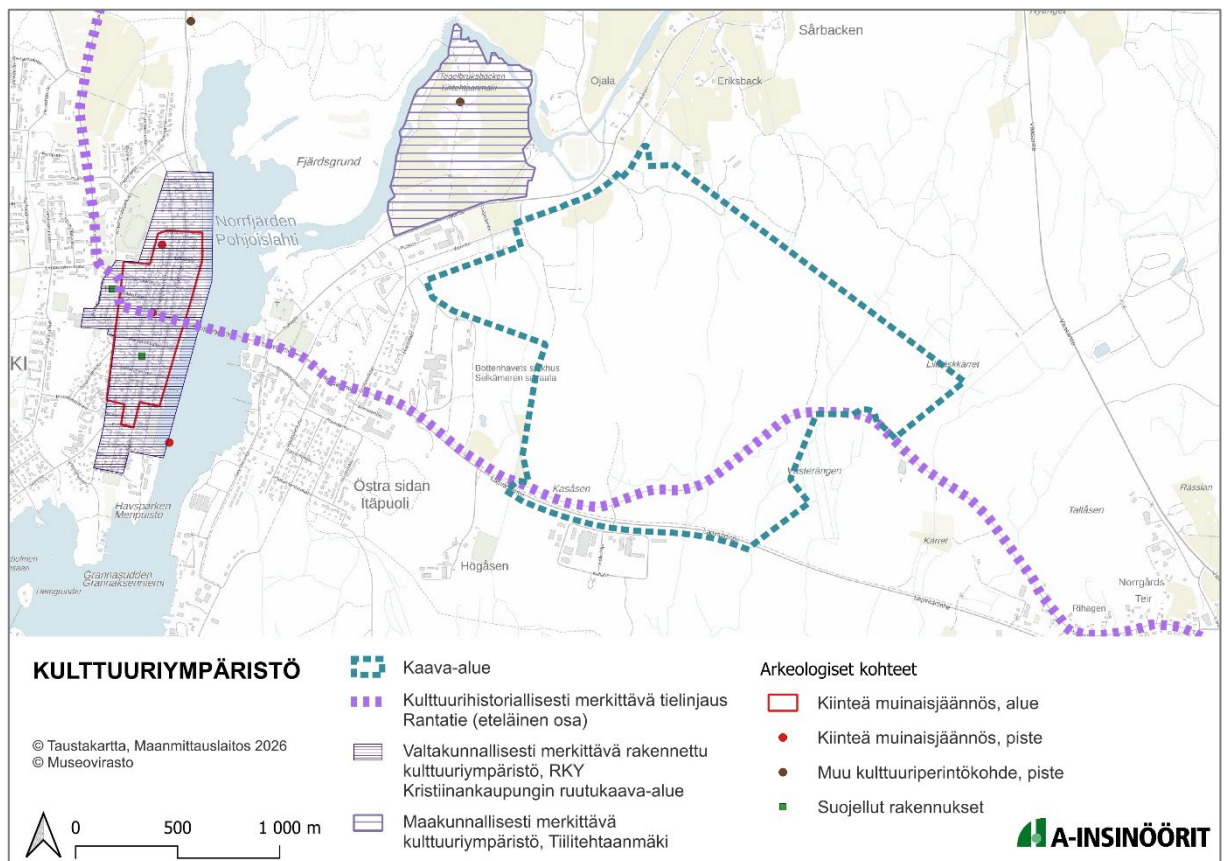
Planområdet ligger i utgångsläget i ett skogsområde. Beroende på byggnadshöjder och höjdlägen kan området vara synligt från Kristinestads centrum eller från Lappfjärdsvägen när man närmar sig staden från Vasavägen (E8). Området är även synligt

från de närliggande Naturaområdena i den norra delen av Norrfjärden, vilka har ett lokalt rekreativsvärde.

3.1.3.4 Byggd kulturmiljö och arkeologiskt kulturarv

Enligt Museiverkets fornlämningsregister har inga fornlämningar konstaterats inom planområdet eller i dess närhet. År 2018 genomfördes ett fältbesök i området på begäran av Skogsvårdsföreningen den 21 maj 2018. Observationerna överlämnades till Museiverket den 22 maj 2018. Utifrån den gjorda granskningen finns det inget behov av ytterligare arkeologiska utredningar inom planområdet (Källa: Ett ställningstagande per e-post av Österbottens museum den 10 februari 2026).

Kristinestads rutnätsområde är det närmaste byggda kulturmiljön av riksintresse (RKY). Inom planområdet löper en kulturhistoriskt betydelsefull vägsträckning (Strandvägen, den södra delen, den historiska vägsträckningen längs Lålbyvägen). Norr om området ligger den landskapsmässigt betydande kulturmiljön Tegelbruksbacken.



Figur 13. Kulturmiljön.

Kristinestad var en stapelstad, vilket innebar att staden hade rätt att bedriva utrikes-handel. De centrala värdena i Kristinestads gamla stapelstad är framför allt knutna till byggnadshistorien, stadsbilden, sjöfartshistorien och kulturmiljön.

Kristinestad är en av de bäst bevarade gamla trästäderna i Finland. Stadens rutnätsplan från 1600-talet har bevarats exceptionellt väl, och många gator följer fortfarande sin ursprungliga smala skala. Staden är särskilt värdefull eftersom den undgick de omfattande stadsbränder som förstörde många andra gamla trästäder. I den gamla stadsdelen finns ett omfattande byggnadsbestånd från 1700- och 1800-talen. Under framför allt 1800-talet blomstrade staden tack vare sjöfarten och handeln. Detta avspeglas fortfarande i stadsbilden genom stora borgarhus, strukturer i strandzonen och sjöfartshistoriskt värdefulla objekt.

Lålbyvägen är en historisk vägförbindelse mellan Kristinestads centrum och byområdet Lålby. Vägen fungerade som stadens infartsled innan Lappfjärdsvägen byggdes och knöt samman den omgivande landsbygden med stadens rutnätscentrum och dess sjöfartsförbindelser.

3.1.3.5 Tjänster

Planområdet stöder sig på de offentliga och kommersiella tjänsterna som finns i närheten i Kristinestads centrum. I områdets närhet finns hälsocentralen och ett daghem. Vid Östra torget, vid den östra änden av Stadsbron, finns även en dagligvarubutik, en gästhamn och en servicestation. Söder om Lappfjärdsvägen finns busstationen och finskspråkiga gymnasiet. Dessutom finns närservice (livsmedelsbutik och restaurang) vid anslutningen till Vasavägen (E8), vid trafikstationen.

3.1.3.6 Jobb, näringsverksamhet

De centrala näringarna i Kristinestad är jordbruk (potatis) och skogsbruk samt turism, industri (metall/trä), logistik, byggande och fastighetstjänster.

Staden är känd för sin idylliska gamla stad, sina trähus, evenemang och den havsnära miljön, vilket gör den till en betydande turistdestination. Kristinestad är Finlands största producentkommun av matpotatis. Potatisodling är en av områdets mest framträdande

och traditionella näringar. De största företagen i regionen är verksamma inom metall-, verkstads- och logistiksektorn. I området finns flera företag inom transportbranschen.

Det finns ingen näringsverksamhet inom planområdet. Verksamheten på pälsdjursfarmen som funnits i området har sannolikt upphört, men tillståndet för verksamheten är fortfarande giltigt. I närheten av planområdet, längs Lokvägen, finns industriell verksamhet, och längs Lappfjärdsvägen finns affärs- och verksamhetslokaler. Dessutom finns arbetsplatser inom närområdets tjänster, vid hälsocentralen, Bottenhavets sjukhus), i skolor, daghem och inom den kommersiella servicen.

3.1.3.7 Trafik

Planområdet avgränsas i söder av Lappfjärdsvägen som leder från Lappfjärd till stadskärnan i Kristinestad. I nordväst avgränsas området av Lokvägen, vilken fungerar som förbindelseled för områdets småindustriella verksamheter. Till planområdet finns enstaka skogsbilvägar från Tjockvägen, men någon egentlig trafikförbindelse till områdets centrala delar saknas.

I utgångsläget förekommer det endast i mycket begränsad omfattning fordonstrafik inom området och något egentligt trafikbehov finns inte. Områdets trafikmässiga tillgänglighet via Lappfjärdsvägen är dock god. Avståndet till stadens centrala delar är kort, cirka 1,5 km västerut från området. I samband med att området omvandlas till industriområde bör eventuell tung trafik mot hamnen väster om stadskärnan ledas så att genomfart genom centrum undviks och istället styras runt området via riksväg 8, Kristinestadsvägen (mt 662) och vidare via Björnövägen längs områdets östra och norra sida. Stadsbron som leder mot centrum tål inte belastningen av tung trafik och stadsmiljön lämpar sig i övrigt inte för genomfartstrafik. Tung trafik bör i första hand inte heller ledas genom området och vidare norrut via Tjockvägen, eftersom den löper genom bytebyggelse.

På Lappfjärdsvägen uppgår trafikmängden vid planområdet till cirka 3300 fordon per dygn (ÅDT 2024), varav andelen tung trafik är cirka 130 fordon per dygn.

Hastighetsbegränsningarna på Lappfjärdsvägen och Tjockvägen vid planområdet är 80 km/h. På Lokvägen är hastighetsbegränsningen 50 km/h och på vägen som leder till sjukhuset 30 km/h.

Den närmaste gång- och cykelförbindelsen i anslutning till planområdet finns längs med Lappfjärdsvägen, som avgränsar området i söder, där en kombinerad gång- och cykelväg är anlagd. (Källa: planbeskrivning, delgeneralplan för Östra sidans industriområde)

Kollektivtrafiken i Kristinestad är begränsad, och busstrafik förekommer inte utanför skoldagar. Persontrafiken inom området sker huvudsakligen med personbil.

En bussförbindelse på sträckan Storå–Kristinestad trafikerar rutten två gånger per vardag. Kristinestad ordnar servicetrafik för dem som är i behov av detta under vardagar. Bussarnas rutt går längs Lappfjärdsvägen och Tjockvägen. Hållplatserna utgörs av väkantshållplatser i form av särskilda bussfickor.

I närheten av området, söder om Stadsbron, finns Kristinestad gästhamn och längre söderut vid Stadsfjärdens strand Inre Hamnen. Björnö hamn är belägen cirka 5 km väster om området och landsvägsförbindelsen dit går norr om området via den kringgående landsvägsförbindelsen utanför stadskärnan (Vasa vägen-Kristinestadsvägen-Björnövägen).

Inom området finns enligt delgeneralplanen ett reserverat utrymme för en framtida spårtrafikförbindelse. Området omfattas även av förstudien Aalto-banan 2026, där järnvägens sträckning genom området har utretts.

3.1.3.8 Teknisk försörjning

Den kommunala vatten- och avloppsservicen sträcker sig ända fram till områdets gräns på dess södra och västra sida. I den norra delen av planområdet löper i nordväst–sydostlig riktning en 110 kV kraftledning från EPV Alueverkko samt två 110 kV kraftledningar från Fingrid. Kristinestads 400 kV elstation ligger cirka tre kilometer från planområdet och Lålby 110 kV elstation endast drygt två kilometer bort. Till Åbackens 400 kV elstation, som tas i bruk år 2026, är avståndet cirka 10 kilometer.

3.1.3.9 Rekreation

Området ingår i ett större nätverk av grönområden, men inom området förekommer ingen egentlig rekreationsverksamhet och det saknas utbyggda frilufts-, skid- eller

motsvarande leder. Området är beläget relativt nära stadskärnan och utgör därmed ett potentiellt område för rekreation och friluftsliv. I närområdet finns dock ett flertal områden som är minst lika väl, eller bättre, tillgängliga för invånarna och som därför används mer aktivt för rekreation. Mot denna bakgrund är det inte nödvändigt att bevara området som grönområde ur perspektivet av friluftsledsnätet eller rekreationsområdesstrukturen.

Området som ska planläggas är beläget i närheten av två Natura-områden med rekreativa värden. Naturaområdet Tegelbruksbacken är ett lokalt betydelsefullt friluftsområde med en naturstig. Naturstigen börjar i området Strandbrinken och löper runt den norra delen av Norrfjärden, genom två Naturaområden (Tegelbruksbacken och Skog vid Norrfjärden).

3.1.3.10 Känsliga objekt i planeringsområdets omgivning

Inom det planlagda området finns inga känsliga objekt. Mellan Villagatan och Kristinagatan finns småhusbebyggelse. På områdets västra sida är Hälsovårdsstationen belägen. Bottenhavets hälsas egen vårdavdelning stängdes den 20 januari 2026. På samma adress finns KristinaMedi, som är ett privat hälso- och sjukvårdsföretag som även erbjuder företagshälsovårdstjänster. Inom samma område finns även en daghemsenhet.

De närmaste skolorna – finskspråkiga gymnasiet och högstadiet – är belägna cirka en kilometer bort, söder om Lappfjärdsvägen, längs Stationsgatan. Vid Stadsbros östra ände finns en idrottsplan, och norr om denna börjar Tegelbackens naturstig (som nämndes i föregående avsnitt). På den västra och norra sidan av det planlagda området finns mindre begravningsplatser.

I övrigt är närområdet obebyggt eller används för verksamheter med inriktning på arbetsplatser.

3.1.3.11 Speciella funktioner och miljöskada

Specialfunktioner

Inom området finns en betydande kraftöverföringsledning. Området får i normalfallet beträddas till fots, med cykel och med motorfordon, såvida lokala föreskrifter inte anger annat. Fällning av träd, framförande av maskiner och annan verksamhet som kan komma i närheten av kraftledningarna kräver särskild försiktighet och i många fall nätbolagets anvisningar eller tillstånd. Grävningsarbeten förutsätter alltid nätbolagets tillstånd, och ledningarnas exakta läge ska klargöras i förväg. Fastställda säkerhetsavstånd till ledningarna ska alltid iakttagas, eftersom elektriska fält och ljusbågar i närheten av högspänningsledningar kan medföra risker även utan direkt kontakt med ledarna.

Buller

Det finns inga betydande bullerkällor i utgångsläget inom området. Trafikbullret från Lappfjärdvägen når i viss mån planeringsområdet från dess södra sida.

Vibration

I nuläget finns det ingen verksamhet inom projektområdet som skulle orsaka betydande vibrationer.

Förorenad mark (PIMA)

Inom området finns det enligt nuvarande uppgifter inga förorenade markområden. I den norra delen av området kan det däremot förekomma i viss mån sura sulfatjordar som bör beaktas, eftersom sannolikheten för deras förekomst har bedömts som måttlig. (Källa: GTK)

Djurstallar

På området finns en gammal pälsfarm där uppfödning inte längre bedrivs, men som fortfarande har tillstånd för verksamheten (Källa: Utlåtande från Västkustens miljöenhet)

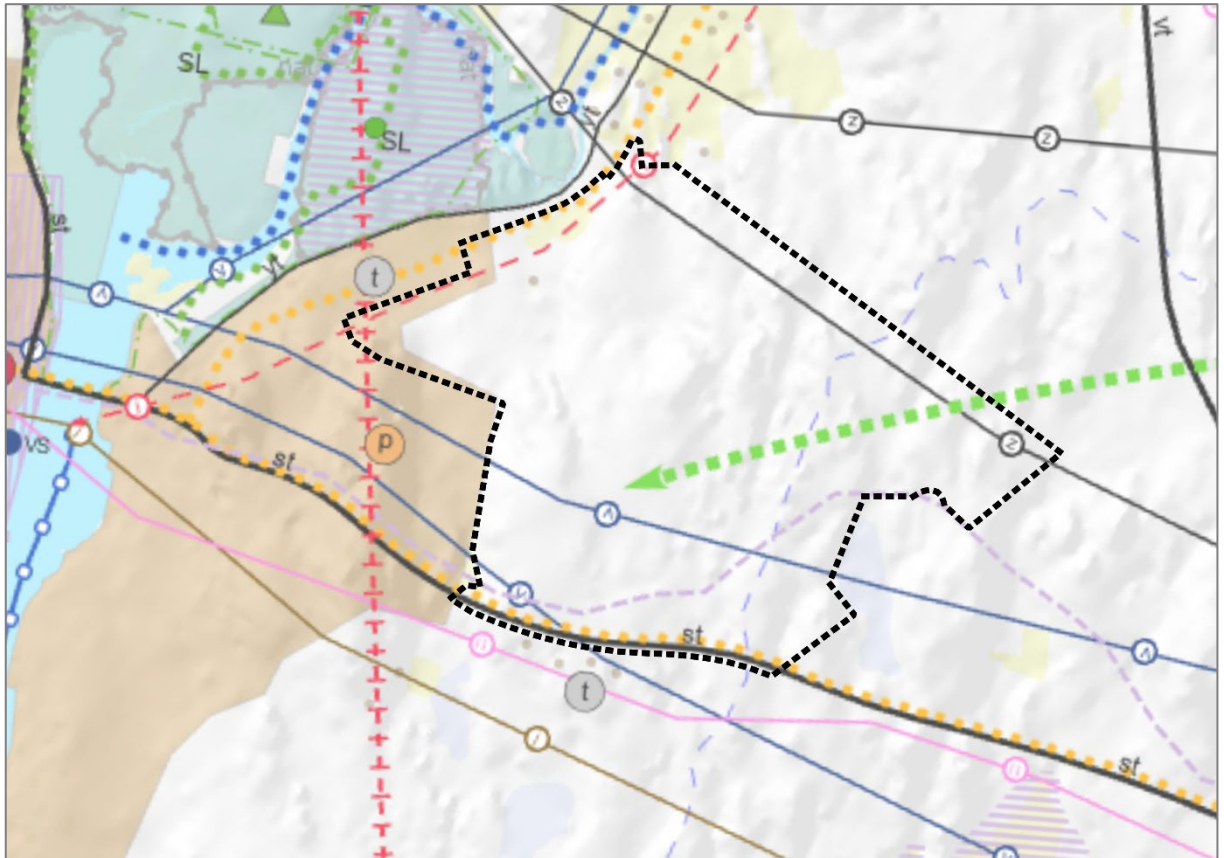
3.1.4 Markägoförhållanden

Planområdet är till största delen i stadens ägo. Den tekniska nämnden godkände den 11 februari 2026 ett förhandsreserveringsavtal för planområdet med den aktör som ska etablera sig i området.

3.2 Planläggningssituation

3.2.1 Planer och beslut som berör området

3.2.1.1 Landskapsplan



Figur 14. Utdrag ur landskapsplanesammanställningen. (Österbottens förbund, 2024)

Kristinestad hör till Österbottens förbunds verksamhetsområde. Österbottens förbund har gått inför en rullande planläggning och därför beslutade landskapsstyrelsen 28.9.2020 att påbörja uppgörandet av Österbottens landskapsplan 2050. Österbottens landskapsplan 2050 godkändes på landskapsfullmäktiges möte 7.4.2025 och trädde i kraft 2.7.2025 i enlighet med 201 § i lagen om områdesanvändning. Härmed upphävde Österbottens landskapsplan 2050 Österbottens landskapsplan 2040. Sju besvär över landskapsfullmäktiges beslut lämnades in till Vasa förvaltningsdomstol.

I landskapsplanen för Österbotten 2050 är en liten del av planområdets västra del har anvisats med planbeteckning område för tätortsfunktioner (A).

Då något industriområde av landskapsmässig betydelse inte har utpekats inom planeringsområdet i Österbottens landskapsplan 2050, är det av vikt att även de regionala konsekvenserna klarläggs i den fortsatta, mer detaljerade planeringen (Källa: Utlåtandet, Österbottens förbund).

I enlighet med 32 § i områdesanvändningslagen (OAL) gäller landskapsplanen inte inom ett område där en generalplan med rättsverkningar är i kraft.

Följande beteckningar i den gällande landskapsplanen gäller för planeringsområdet och dess närområde:


A

Område för tätortsfunktioner

Med områdesreserveringsbeteckningen anvisas områden för boende och andra tätortsfunktioner såsom service, arbetsplatser och industri, trafikområden, gång- och cykeltrafikleder, rekreations- och parkområden samt specialområden.

Planeringsbestämmelse: I den mer detaljerade planeringen ska området planeras i huvudsak för boende, service och arbetsplatser. En enhetlig samhällsstruktur ska främjas med hänsyn till tätortens karaktär. Bebyggelse ska inte placeras på enhetliga åkerområden ifall den inte gör tätortsstrukturen mer enhetlig. Kollektivtrafiken och nätverket av gång- och cykeltrafikleder ska utvecklas för att förbättra tillgängligheten till offentlig och kommersiell service samt rekreationsområden. Kompletterande byggande ska anpassas till den befintliga bebyggelsen samt till kulturmiljö-, landskaps- och naturvärdena. Avsikten är att området detaljplaneras.



Behov av ekologisk förbindelse

Med utvecklingsprincipsbeteckningen anvisas ekologiska förbindelsebehov. De ekologiska förbindelserna säkerställer rörelse- och fortplantningsmöjligheterna för sådana arter som är viktiga för

naturens mångfald. De ekologiska förbindelsernas exakta lägen bestäms i den mer detaljerade planeringen.

Planeringsbestämmelse: I den mer detaljerade planeringen ska det ekologiska förbindelsebehovet preciseras och nödvändiga utredningar på respektive plannivå göras. Områdesanvändning och åtgärder i området ska planeras och genomföras så att de ekologiska förbindelserna kan tryggas, utvecklas och förverkligas



Kulturhistoriskt betydande vägsträckning

Med egenskapsbeteckningen anvisas av Trafikledsverket kulturmärkta museivägar samt andra kulturhistoriskt och landskapsmässigt värdefulla vägsträckningar. Dessa är Strandvägen och Kyrönkangas väg samt Källby–Esse gamla vägsträckning.

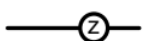
Planeringsbestämmelse: Vid planering av områdesanvändning och åtgärder ska vägsträckningens landskapsmässiga och kulturhistoriska värden beaktas. Möjligheterna att använda den historiska rutten för att främja turism och rekreation ska uppmärksammas.



Project aqua -vattendrag

Med egenskapsbeteckningen anvisas ett vattendragsområde i Lappfjärds-Isojoki å som kräver särskilt skydd och klassificerats som ett internationellt värdefullt Project aqua -objekt.

Planeringsbestämmelse: Områdets status som ett internationellt värdefullt skyddsobjekt ska beaktas. Vid åtgärder i området ska särskild uppmärksamhet fästas vid vattenkvaliteten i vattendraget.



Kraftledning

Med linjebeteckningen anvisas kraftledningar med en spänning på 110 eller 400 kV. I ledningsområden gäller bygginskränkning enligt 33 § i markanvändnings- och bygglagen.



Stomvattenledning



Behov av tågtrafikförbindelse

Med utvecklingsprincipsbeteckningen anvisas Kustbanan samt behov av tågtrafikförbindelser mellan Vasa förbindelsebana och Vasa flygplats samt från Sydbottenbanan till Björnö hamn. Järnvägssträckningarnas exakta lägen bestäms i den mer detaljerade planeringen.

Planeringsbestämmelse: I den fortsatta planeringen ska över-
svämningsskyddsåtgärder, kulturmiljö-, landskaps- och naturvär-
den beaktas samt förutsättningar för primärnäringarna tryggas.



Förbindelsebehov för överföringsavlopp

Med utvecklingsprincipsbeteckningen anvisas förbindelsebehov för överföringsavlopp. Ledningarnas exakta lägen bestäms i den mer detaljerade planeringen.

Planeringsbestämmelse: I den fortsatta planeringen ska det mest
ändamålsenliga alternativet för ledningen utredas med beaktande
av övrig områdesanvändning samt landskaps-, kulturmiljö- och
naturvärden.



Riktgivande cykelled

Med utvecklingsprincipsbeteckningen anvisas cykelleder. Dessa
sammanbinder rekreationsområden, rekreations- och turismob-
jekt, värdefulla kulturmiljöer och naturskyddsområden till samver-
kande nätverk på landskapsnivå.

Planeringsbestämmelse: Mer detaljerad planering och utmärkning
av cykelleden ska ske i samarbete med markägare och myndig-
heter. Vid planering av cykelleden ska man sträva efter att an-
vända befintliga vägar samt gång- och cykeltrafikleder. Vid plane-
ring och åtgärder ska uppmärksamhet fästas vid cykelledens

betydelse i grönområdesstrukturen samt kulturmiljö-, landskaps- och naturvärden beaktas.

Planeringsområdet omfattas även av följande allmänna planeringsbestämmelser:

- Allmän planeringsbestämmelse för beaktande av översvämningsrisken
- Allmän planeringsbestämmelse för sura sulfatjordar
- Allmän planeringsbestämmelse för produktion, överföring och lagring av energi
- Allmän planeringsrekommendation för produktion, överföring och lagring av energi
- Allmän planeringsbestämmelse för frivillig ekologisk kompensation

3.2.1.2 Generalplan

Det finns ingen generalplan eller markanvändningsvision som omfattar hela stadens område för planeringsområdet. För området har en delgeneralplan utarbetats, vilken godkändes och kungjordes som gällande år 2026. Öster om planområdet gäller delgeneralplanen för Lappfjärd.

Stadsstyrelsen har den 13 mars 2017 § 66 fattat beslut om att upprätta en strategisk generalplan. Målet är att främja en ekonomisk, funktionell och trivsamt samhällsstruktur.

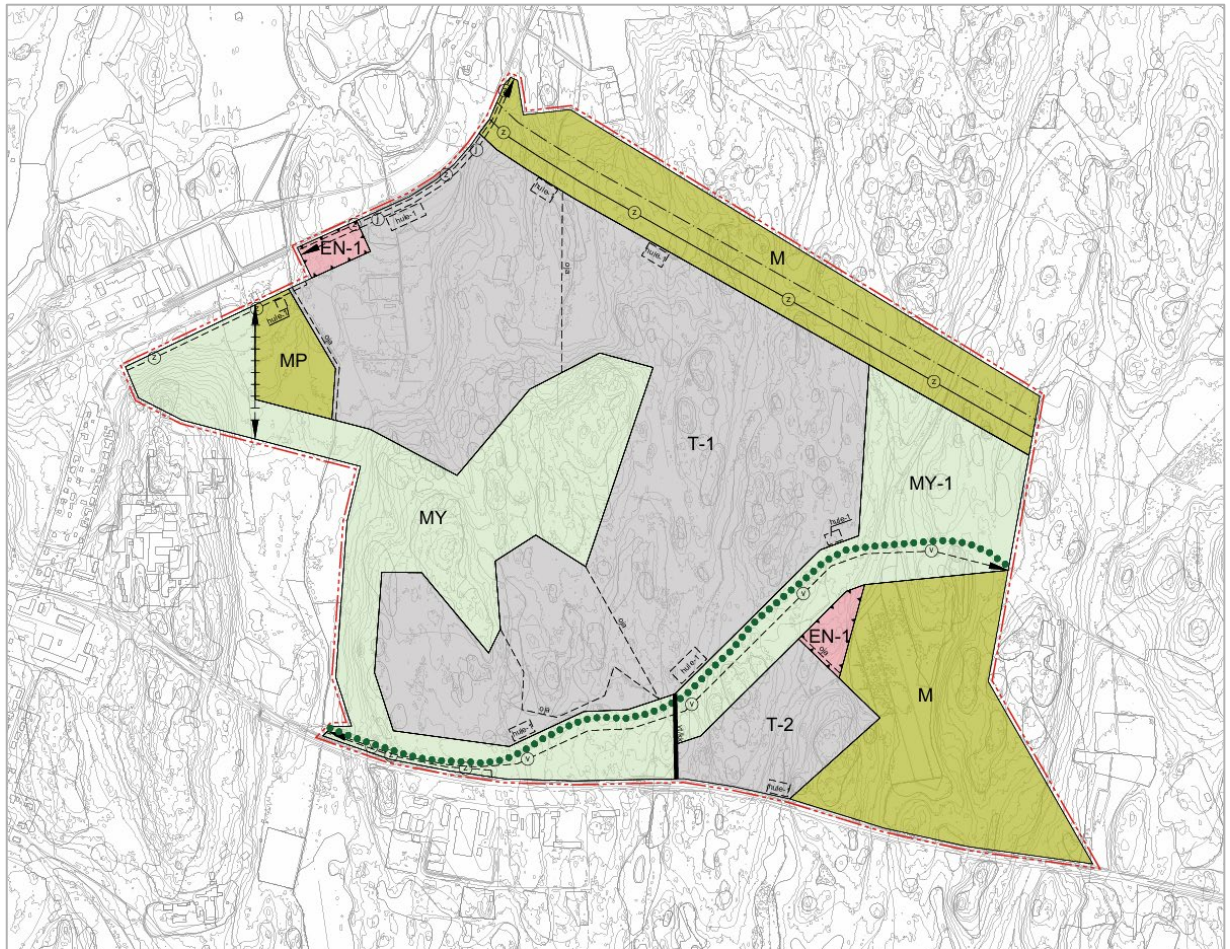
I Kristinestad pågår dessutom flera delgeneralplaneprojekt, såsom delgeneralplanen för industriområdet på Östra sidan, delgeneralplanen norr om Kristinestadsvägen samt flera delgeneralplaner för vind- eller solkraft.

En delgeneralplan för Östra sidans industriområde har utarbetats för planeringsområdet. Stadsstyrelsens planläggningssektion godkände programmet för deltagande och bedömning (PDB) för planen och beslutade att lägga fram den vid sitt sammanträde den 3 oktober 2024. PDB var framlagt under perioden 10.10.2024–11.11.2024. Utkastet till delgeneralplanen för Östra sidans industriområde har varit framlagd i enlighet med § 62 i lag om områdesanvändning och § 30 i markanvändnings- och byggförordning (MBF) under perioden 15.5–15.6.2025. Planförslaget har behandlats i

stadsstyrelsens planläggningssektion den 22 oktober 2025 och är framlagt under oktober–november 2025. Detaljplan godkändes av stadsfullmäktige den 23 mars 2026 § 16 och planen har kungjorts och trätt i kraft den 6 maj 2026.

I delgeneralplanen har det planerade området huvudsakligen anvisats som industri- och lagerområde där datacenter och produktion av förnybar energi som betjänar dessa får placeras (T-1), som industri- och lagerområde där även produktion av förnybar energi får placeras (T-2), som område dominerat av jord- och skogsbruk (M) samt jord- och skogsbruksdominerat område med särskilda miljövärden (MY). Dessutom har ett område för energiförsörjning (EN) anvisats inom området.

I delgeneralplanen beaktas de förbindelser som anges i landskapsplanen, såsom den ekologiska förbindelsen, behovet av en spårtrafikförbindelse samt elöverföringen. Därutöver föreskrivs i delgeneralplanen skyddsbestämmelser för den kulturhistoriskt betydelsefulla Lålbyvägen, och det anvisas områdesreserveringar samt ges bestämmelser beträffande hanteringen av dagvatten.

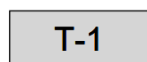


Figur 15. Utdrag ur delgeneralplanen för östra sidans industriområde, 15.10.2025, (Stadsfullmäktige 23.3.2026 § 16).

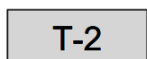
De översiktliga planbeteckningarna och -bestämmelserna enligt delgeneralplanen presenteras i det följande:



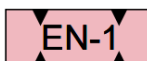
Behov av järnvägsförbindelse.



Industri- och lagerområde. I området får det placeras datacenter och förnybar energiproduktion som betjänar dessa.



Industri- och lagerområde. I området får även placeras förnybar energiproduktion.



Område för energiförsörjning. I området får placeras batterilagring. Byggaren av batterilager eller stadens byggnadstillsyn ska under bygglovsprocessen vara i kontakt med ägaren av kraftledningen. Syftet med kontakten är att utreda byggförbudsområden,

säkerhetsavstånd och möjliga riskspänningsområden som kraftledningarna kräver.

M

Jord- och skogbruksdominerat område.

MP

Trädgård- och växthusområde.

MY

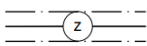
Jord- och skogbruksdominerat område med särskilda miljövärden.

MY-1

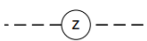
Jord- och skogbruksdominerat område med särskilda miljövärden. På området finns en skyddad livsmiljö för en art (flygekorre) enligt naturvårdslagens 78 §. Dessutom finns på området värden med tanke på fågelbeståndet.



Gång- och cykelväg. Lålbyvägen är anvisad som en kulturhistoriskt betydande vägsträckning i landskapsplanen. Vid planering av områdesanvändning och åtgärder ska vägsträckningens landskapsmässiga och kulturhistoriska värden beaktas. Möjligheterna att använda den historiska rutten för att främja turism och rekreation ska uppmärksammas.



Del av område reserverad för ledning.



Jordkabel / elöverföringsförbindelse.



Rörledning. Läget är riktgivande, förbindelsen bindande.

v = vattenledning j = avlopp



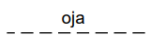
Förbindelseväg/matargata.



Generalplaneområdets gräns.



Områdesgräns.



Riktgivande dike.



Riktgivande del av område som reserverats för ett lokalt dagvatten-system, genom vilket dagvattnet leds och fördröjs i dikes- och bas-sängskonstruktioner.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER SOM GÄLLER GENERALPLANEOMRÅDET

Dagvatten ska fördröjas på fastigheterna så att dimensionerna av fördröjningskonstruktionerna är 2 m³ per 100 m² ogenomtränglig yta. Fördröjande strukturer måste tömmas inom 6–12 timmar efter att de har fyllts. En dagvattenhanteringsplan, som även omfattar hantering av dagvatten under byggtiden, skall ingå i byggnadslovhandlingar.

3.2.1.3 Detaljplan

För området gäller i huvudsak ingen detaljplan. Vid den västra kanten ligger dock ett litet område som utgör närrekreationsområde (VL), och vid den södra kanten ett område som hör till landsvägen Lappfjärdsvägen (LT).

Söder om planområdet gäller detaljplanen för industriområdet vid Lappfjärdsvägen och väster om området gäller detaljplanen för Bottenhavets sjukhus. Norr om sjukhusområdet gäller detaljplanen för industriområdet vid Lokvägen samt detaljplanen för Värmecentralen.

I Kristinestad pågår flera detaljplaneprojekt relaterade till den gröna omställningen och planläggningen av industriområden, bland annat detaljplanerna för Björnö och Björnösund, ändringen av detaljplanen för Åsändan samt detaljplanen för området norr om Kristinestadvägen.



Figur 16. Gällande detaljplaner i närheten av planområdet (källa: Kristinestads karttjänst).

3.2.1.4 Byggnadsordning

I Kristinestad gäller Kristinestadsens byggordning, som trädde i kraft den 8 september 2025

3.2.2 Strategier och program

- Agenda 2030, FN, 2015
- Europas Green Deal-program
- EU:s Östersjöstrategi
- Klimatneutralt Finland 2035 – den nationella klimat- och energistrategin
- Österbottens landskapsstrategi 2025
- Kristinestads strategi 2025
- Planläggningsprogram 2025–2029

- Kristinestads klimatplan 2025–2030
- EU Data Union Strategy
- Cloud and AI Development Act (kommer att upptas 2026)
- Den Nationella färdplan för datacentraler
- Behovsutredning för järnvägsförbindelsen Aalto-banan, slutrapport, 26.3.2026

3.2.3 Utredningar som berör planområdet

Rapporterna och planerna som rör området och dess närmiljö är t.ex.:

- Kristiinankaupungin vesihuollon yleissuunnitelma, Vesihydro Oy 2004
- Fasta fornlämningar i Österbotten, Museiverket, Österbottens förbund 2006
- Dagvattenutredning för Delgeneralplan för Östra sidans industriområde/ Ramboll, 30.4.2025
- Östra sidans naturinventering Kristinestad / Kvarken Nature and Fishing, Carina Rönn, 2025

Planer och utredningar som ska utarbetas under planprocessen:

- Naturutredning
- Bedömningen av konsekvenserna för biologiska mångfalden
- Kolkarta, ("Hiilikartta", bedömning) uppdatering
- Natura-bedömning och behovsprövning för Natura-bedömning, Ecobio 2026
- Naturutredning för detaljplanen, Suomen Luontotieto, 2026
- Bullerutredning för detaljplanen, A-Insinöörit Suunnittelu Oy
- Illustration, A-Insinöörit Suunnittelu Oy

Dessutom har en bedömning av naturkonsekvenserna samt slutsatser om dagvattenhanteringen fogats till planbeskrivningen.

4 Olika skeden i planeringen av detaljplanen

4.1 Behovet av detaljplanering

Behovet av utveckling av området grundar sig på planlägningsprogrammet samt på det ingångna förhandsreserveringsavtalet med projektaktören av datacentralen.

För östra sidans industriområde utarbetas en detaljplan som baseras på den 2026 godkända delgeneralplanen och som möjliggör en användningsändamålsenlig planbe-teckning T, kvartersområde för industri- och lagerbyggnader. För industriområdet plan-eras preliminärt ett datacenter samt annan verksamhet som är kopplad till dess sidost-römmar.

Inom området finns även behov av att anvisa områdesreserveringar för befintliga kraft-ledningar samt för det i landskapsplanen angivna behovet av en framtida spårtrafikför-bindelse.

Därtill är målsättningen att i enlighet med landskapsplanen och den delgeneralplanen som utarbetats säkerställa behovet av ekologiska och gröna samband samt de natur-värden som konstaterats i den genomförda naturutredningen för området. Avsikten med detaljplanen är även att trygga bevarandet av Lålbyvägens kulturhistoriskt bety-delsefulla vägsträckning och dess värden.

4.2 Inledandet av planeringen och de beslut som gäller den

Detaljplanen har inletts på stadens initiativ. Beredningen av ärendet har påbörjats i ja-nuari 2025 i enlighet med planlägningsprogram för 2025–2029. Detaljplanen utarbe-tas med utgångspunkt i den delgeneralplan som godkändes för Östra sidans industri-område den 23 mars 2026. Delgeneralplanen har kungjorts och trätt i kraft den 6 maj 2026.

Stadsstyrelsens planlägningssektion beslutade den 4 december 2025 § 95 att med-dela att arbetet med att upprätta detaljplanen för östra sidans industriområde har in-letts i enlighet med 63 § i lag om områdesanvändning, samt att godkänna att program-met för deltagande- och bedömning framläggs i minst 30 dagar i enlighet med 63 § i

lag om områdesanvändning och 30 § i markanvändnings- och byggförordningen, och att begära respons från intressenter.

Den tekniska nämnden beslutade vid sitt sammanträde den 11 februari 2026 § 9 att ingå ett avtal om planeringsreservation för området med en aktör inom datacentral-verksamhet.

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Intressenter

Planläggningsförfarandet samt informationen om utgångspunkterna, målen och eventuella alternativ för planeringen när planer bereds skall ordnas så att markägarna på området och de vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan påverkas betydligt av planen samt de myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas vid planeringen (intressent) har möjlighet att delta i beredningen av planen, bedöma konsekvenser av planläggningen och skriftligen eller muntligen uttala sin åsikt om saken (lag om områdesanvändning § 62).

Intressenter i planprojektet är:

- Områdets och influensområdets markägare
- Stadens invånare och sommargäster
- De som meddelar sig som intressenter

Kristinestad

- Stadsfullmäktige
- Stadsstyrelse
- Stadsstyrelsens planläggningssektion
- Tekniska nämnden
- Kultur- och fritidsnämnden
- Västkustens miljöenhet

Myndigheter

- Tillstånds-och tillsynsverket

- Österbottens livskraftscentral
- Trafikledsverket
- Museiverket
- Österbottens förbund
- Österbottens museum
- Österbottens räddningsverk
- Säkerhets- och kemikalieverket Tukes
- Forststyrelsen

Företag och samfund

- EPV-alueverkko
- Caruna Oy
- Fingrid Oyj
- Oy Botniasrosk Ab
- Sydbottens Natur och Miljö r.f.;
- Eventuella andra företag och samfund

4.3.2 Anhängiggörandet

Kristinestads stadsstyrelses planläggningssektion har lagt till detaljplanen för industriområdet på östra sidan i planläggningsprogrammet 2024–2028 vid sitt möte den 15 februari 2024 § 18.

Stadsstyrelsens planläggningssektion har i sitt sammanträde de 4 december 2025 beslutat att 1) meddela att detaljplanen för Östra sidans industriområde har inletts i enlighet med 63 § i lagen om områdesanvändning, 2) godkänna att programmet för deltagande och bedömning framläggs offentligt i enlighet med lagen om områdesanvändning § 63 samt markanvändnings- och byggförordningen § 30 under minst 30 dagar, samt begär åsikter av intressenter.

4.3.3 Deltagande och växelverkan

Inledningsskedet

Respons angående programmet för deltagande och bedömning kan riktas till Serviceområdet för tekniska tjänster i Kristinestad under framläggandet av programmet för deltagande och bedömning samt planutkastet. Programmet för deltagande och bedömning kan kompletteras under planeringen till framläggandet av planförslaget.

Programmet för deltagande och bedömning PDB för detaljplan för Östra sidans industriområde, framlagds under perioden 10.12.2025-25.1.2026 på stadens hemsida och på servicestället i Lappfjärds vägen 10, 64100 Kristinestad. Respons kunde lämnas via elektronisk blankett eller skriftlig till PL 13, 64101 Kristinestad.

Det inkom 12 utlåtanden om PDB. Inga åsikter framfördes.

De huvudsakliga temaområdena i responsen

- Naturvärden / Naturaområden
- Ekologiska förbindelser
- Trafikarrangemang, banreservation
- Landskapspåverkan, arkeologi, Lålbyvägen
- Vattenbehov, avloppsvattenhantering och vattentillgång (datacentret) , släckvatten
- Vattenmiljöpåverkan, sura sulfatjordar
- Regionala konsekvenser, industri
- Samverkande effekter av el överföring, områdesreserveringar och elbehov
- Miljöhälsa, buller och kemikaliesäkerhet
- Klimatpåverkan, klimatförändring samt beredskap och anpassning
- Planens mål och konsekvensbedömning, De riksomfattande målen för områdesanvändningen
- Intressenter (Forststyrelsen, Livskraftscentralen)

En mera detaljerad sammanställning av den inkomna responsen finns som bilaga till planbeskrivningen (bilaga 4).

Utkastsskedet

Tillfälle att framföra åsikter organiseras i utkastsfas genom framläggandet av utarbetsmaterialet (lag om områdesanvändning 62 § och MBF 30 §). Anmärkningar och åsikter som gäller detaljplanutvidgning kan lämnas under framläggandet till Serviceområdet för tekniska tjänster i Kristinestad.

Utkast var framlagt enligt OAL 62 § ja MBF 30 § under perioden 22.4 - 24.5.2026.

De huvudsakliga temaområdena i responsen:

I responsen betonas särskilt behovet av att beakta kulturmiljön, landskapet, naturvärdena, trafiken, säkerheten, klimat- och bullerpåverkan samt den tekniska infrastrukturen i det fortsatta arbetet med detaljplanen. Flera yttranden förutsätter preciseringar av planbestämmelserna, kompletterande utredningar samt en fördjupad konsekvensbedömning innan planen kan föras vidare i processen. Den huvudsakliga responsen presenteras i följande:

- Kulturhistoriska och landskapsmässiga värden ska beaktas i högre grad än hittills, särskilt i miljön kring den gamla stapelstaden samt vid bedömningen av byggelsens skala och placering.
- Naturvärden, ekologiska förbindelser samt de skadebegränsande åtgärder som identifierats i behovsprövningen för Natura-bedömningen ska säkerställas genom planbestämmelser. Särskild uppmärksamhet bör fästas vid beteckningarna lu0-1. Natura-bedömningen ska uppdateras.
- Planens förhållande till delgeneralplanen och landskapsplanen ska förtydligas, bland annat i fråga om behovet av järnvägsförbindelse och ekologiska förbindelser.
- Utredningarna och motiveringarna avseende buller, sura mark- och berggrundsförhållanden, områden med svartskiffer samt eventuella miljökonsekvenser ska kompletteras och preciseras.
- Trafikarrangemang, tillgänglighet, gatunät samt minst en andra körförbindelse för räddningsväsendets behov ska lösas i den fortsatta planeringen.

- Planbestämmelserna ska preciseras när det gäller styrning av byggandet, behandling av avloppsvatten, laddinfrastruktur för parkering, elöverföring, parktransformatorstationer samt byggande i närheten av kraftledningar.
- Ur markägarnas perspektiv ska tillräckliga skyddsavstånd säkerställas, liksom hanteringen av eventuellt förorenade vatten samt bevarandet av skogsbilvägarnas och anslutningarnas användbarhet.

Med anledning av den inkomna responsen har bland annat följande väsentliga ändringar gjorts i plankartan:

- Områdesreserveringarna för flygekorrens spridningsförbindelser har förbättrats och planbestämmelserna har kompletterats.
- Bestämmelserna som gäller naturvärden, det vill säga luo-områden och SL-området, har kompletterats.
- Planbestämmelserna om dagvattenhantering och sura sulfatjordar har kompletterats.
- Bestämmelser om korsningsutlåtanden för kraftledningar samt om parktransformatorstationer har lagts till.

Dessutom har den högsta tillåtna ljudnivån för kylutrustning och reservkraftsanläggningar fastställts i bullerutredningen.

Planmaterialet har kompletterats med en bullerutredning, visualiseringar av projektets landskapskonsekvenser, en naturutredning för detaljplanen (2026) samt dagvattenexpertens slutsatser. Responsen från utkastskedet har sammanställts och bemötanden har utarbetats.

Planbeskrivningen har kompletterats bland annat utifrån inkomna synpunkter, justeringar som gjorts på plankartan, den upprättade bullerutredningen, Natura-bedömningen, dagvattenfrågor samt illustrationsbilderna. Därutöver har avsnitt om problem- och risksituationer samt klimatpåverkan lagts till. Planbeskrivningen har även uppdaterats med uppgifter om delgeneralplanens ikraftträdande och dess styrande verkan samt med en redovisning av de korridoralternativ som presenterats i den färdigställda förstudien för Aaltobanan (2026). Granskningen med hjälp av kolkartan har

uppdaterats så att den motsvarar detaljpanelösningen, och en bedömning av detaljplanens naturpåverkan har utarbetats utifrån den naturutredning som färdigställdes under förslagsskedet.

En mer detaljerad sammanställning av responsen presenteras i bilaga 4.

Förslagsskedet

I förslagsskedet hålls förslag till detaljplanen 30 dagar offentligt framlagt (lag om områdesanvändning 65 § ja MBF 27 §) i Serviceområdet för tekniska tjänster i Kristinestad samt på stadens Internetsidor. Stadens medlemmar och intressenter har rätt att göra anmärkning om planförslaget. Anmärkningar lämnas till Serviceområdet för tekniska tjänster före slutet av planförslagets framläggande (adress: Kristinestad, Serviceområdet för tekniska tjänster, Lappfjärdsvägen 10, 64100 Kristinestad).

Godkännande

Detaljplanen godkänns av stadsfullmäktige. En skriftlig anmälan om fullmäktiges behandling av detaljplanen och förberedda svar kommer att ges till de påminnelser som uppgett sin adress. Fullmäktiges godkännandebeslut kan överklagas till Vasa förvaltningsrätt.

4.3.4 Myndighetssamarbete

Officiella myndigheternas samråd om ändring och utvidgning av detaljplanen i Östra sidans industriområde organiseras i utkast- och förslagsskedet och eventuella arbetsförhandlingar organiseras vid behov. Utlåtanden begärs från myndigheterna över planutkast och förslag.

Den 5 februari 2026 anordnades det officiella myndigheternas samråd för inledningsfasen av detaljplanen i Östrasidans industriområde. Utlåtanden om planutkastet begärdes våren 2026 från de centrala myndigheter som deltar i remissförfarandet. För Natura-bedömningen begärdes ett utlåtande från Tillstånds- och tillsynsverket sommaren 2026.

4.4 Mål för detaljplanen

4.4.1 Mål enligt utgångsmaterialet

Kristinestad har erhållit ett planlägningsbidrag, med stöd av statsunderstödslagen (688/2001) från programmet "Understöd för främjande av investeringsprojekt för grön omställning" beviljat av Miljöministeriet för utarbetandet av delgeneralplan för Östra sidan industriområde, vars syfte är att stöda genomförandet av byggande som främjar den gröna omställningen.

Vid utarbetandet av detaljplanen beaktas landskapsplanens och delgeneralplanens styrande verkan samt deras mål. Därutöver beaktas stadens strategiska mål samt tekniska nämndens beslut den 11 februari 2026 § 9 gällande förhandsreserveringsavtalet för området med datacenteraktören.

4.4.1.1 Mål som ställts av staden

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra markanvändning i enlighet med det förhandsreserveringsavtal som godkänts av Kristinestads tekniska nämnd den 11 februari 2026 § 9 för att möjliggöra lokalisering av ett datacenter samt verksamhet som baserar sig på dess sidoströmmar inom området. Därtill är syftet att utreda områdets naturvärden genom en naturutredning på detaljplannivå, bedöma konsekvenserna för den ekologiska mångfalden samt koldioxidavtrycket och att bedöma detaljplanens betydande direkta och indirekta konsekvenser i enlighet med lag om områdesanvändning.

4.4.1.2 Mål som grundar sig på planläggningssituationen

Landskapsplan 2050

I Österbottens landskapsplan 2050 har en mindre del av planområdets västra del anvisats med planbeteckningen område för tätortsfunktioner (A). Övriga beteckningar som berör området är behov av ekologisk förbindelse, kulturhistoriskt betydelsefull sträckning av väg, kraftöverföringsledning, huvudvattenledning, behov av förbindelse för överföringsavlopp samt behov av förbindelse för spårtrafik. Den östra delen av planområdet hör till Lappfjärds å-Storås avrinningsområde, som kräver särskilt skydd och har klassificerats som ett internationellt värdefullt Project aqua -objekt.

Områdesreserveringarna och behoven av trafik- och förbindelsekorridorer beaktas i detaljplanen i enlighet med landskapsplanen genom den styrande verkan som den gällande delgeneralplanen har. Bedömningen av lokaliseringen av ett betydande industriområde genomförs även med beaktande av regionala konsekvenser (Källa: utlåtande från Österbottens förbund om programmet för deltagande och bedömning). Uppmärksamhet fästs även vid konsekvenserna för vattendragen samt vid en god hantering av dagvatten.

Generalplan

För planområdet har en delgeneralplan för Östra sidans industriområde utarbetats. Delgeneralplanen godkändes den 23 mars 2026. Delgeneralplanen kungjordes ha trätt i kraft den 6 maj 2026. Den lagakraftvunna och ikraftträdande delgeneralplanen kommer fortsättningsvis att styra detaljplaneringen i stället för landskapsplanen.

Det område som ska detaljplanläggas har i den godkända delgeneralplanen i huvudsak anvisats som industri- och lagerområde där datacenter och tillhörande produktion av förnybar energi får placeras (T-1), som industri- och lagerområde där även produktion av förnybar energi tillåts (T-2), som jord- och skogsbruksdominerat område (M) samt som jord- och skogsbruksdominerat område med särskilda miljövärden (MY). Därtill har området anvisats som ett område för energiförsörjning (EN).

Detaljplanen ska följa delgeneralplanen och områdesreserveringarna ska beaktas i enlighet med generalplanen samt det efterföljande förhandsreserveringsavtal som ingåtts för området.

Detaljplan

För området finns ingen gällande detaljplan. Inom området eller i dess omedelbara närhet finns inte heller andra planer som gäller markanvändning under beredning. Området gränsar till gällande detaljplaneområden, i förhållande till vilka den detaljplan som utarbetas samordnas. Genom den detaljplan som utarbetas styrs omfattningen av byggandet, dess lokalisering samt andra kvalitativa faktorer mer detaljerat än i delgeneralplanen, med beaktande av detaljplanens innehållskrav.

Andra detaljplaner i beredning i området

På södra sidan av planområdet gäller detaljplanen för industriområdet längs Lappfjärdsvägen, och på västra sidan gäller detaljplanen för Bottenhavets sjukhus. Norr om området gäller detaljplanen för industriområdet längs Lokvägen samt detaljplanen för värmecentralen. Den detaljplan som utarbetas upprättas så att den inte strider mot dessa detaljplaner och inte äventyrar deras genomförande.

I Kristinestad har flera detaljplaneprojekt med anknytning till den gröna omställningen och planläggning av industriområden varit aktuella, bland annat detaljplaneprojekten för Björnö och Björnsund, ändringen av detaljplanen för Åsändan samt detaljplanen för området norr om Kristinestadvägen. I detaljplanen bedöms, i tillämpliga delar, projektens sammantagna konsekvenser i ett vidare perspektiv inom Kristinestad området.

4.4.1.3 Mål som grundar sig på förhållandena och egenskaperna i området

Enligt naturutredningarna har betydande naturvärden konstaterats inom området, vilka ska beaktas i planeringen av markanvändningen. I planläggningen beaktas dessutom de nödvändiga skyddsavstånden mellan arbetsplatsområdet och närliggande bostadsområden samt andra eventuella känsliga verksamheter. Vidare ska en välfungerande hantering av dagvatten beaktas med hänsyn till närheten till områdets betydande vattendrag, liksom sannolik förekomst av sura sulfatjordar och hur dessa ska beaktas vid byggandet, främst i planområdets norra del.

Inom området ska även de eventuella bullereffekter som verksamheten samt arbetsresor, service- och lastningstrafik medför beaktas, liksom trafikens konsekvenser för väg- och gatunätet, eftersom området gränsar till befintlig stadsstruktur och även till känsliga verksamheter.

4.4.1.4 Miljömål, koldioxidavtryck och bekämpning av klimatiförändringen

De viktigaste sätten att begränsa klimatiförändringen och minska koldioxidavtrycket är att övergå till förnybara energikällor, förbättra energieffektiviteten och minska energiförbrukningen samt öka och stärka kolsänkorna. Det mest effektiva och enkla sättet är att undvika onödig konsumtion, produktion och rörlighet som belastar miljön.

Vid planering av markanvändning och samhällen bör man sträva efter en tät och ekonomisk lösning som minskar behovet av samhällsteknisk byggnation och fordonstrafik,

möjliggör pendling och användning av närtjänster genom lätt trafik samt ökar eller bevarar mängden grönområden och vegetation som fungerar som kolsänkor och svalkande element under värmeböljor.

Vid planering och genomförande bör man förbereda sig på klimatförändringens effekter, såsom ökade varma perioder och torka på sommaren, men å andra sidan också fuktiga och milda vintrar. Dessutom bör man förbereda sig på extrema väderförhållanden, såsom långa värmeböljor samt ökade skyfall, vindar och stormar, men regionalt även på ökad mängd snö på vintrarna. (Mer information: RT 1103170, Klimatförändring, begränsning och anpassning i den byggda miljön)

Målet för Österbottens klimatstrategi 2040 är att begränsa klimatförändringen och stärka landskapets förmåga att anpassa sig till dess negativa konsekvenser. Nästan 40 procent av Österbottens växthusgasutsläpp härrör från trafiken, medan energisektorn och jordbruket vardera står för cirka 30 procent av utsläppen. Enligt strategin bör regionen vara energisjälvförsörjande senast år 2030, och energin ska produceras från förnybara energikällor (Österbottens förbund, 2015).

I Kristinestads strategin för 2035 är en av målsättningarna, "en hållbar och livskraftig framtid".

År 2021 var Österbottens växthusgasutsläpp 1 378,5 kt CO₂e. Av dessa utsläpp kom 27 % från jordbruket och 22 % från trafiken. Andra betydande utsläppskällor var fjärrvärme (9 %), konsumtionsel (8 %) och annan uppvärmning (7 %). Kristinestads växthusgasutsläpp var samma år 69,2 kt CO₂e. De största utsläppskällorna i Kristinestad var jordbruket (21 %) och vägtrafiken (17 %). Andra betydande utsläppskällor var oljeuppvärmning (6 %), annan uppvärmning (7 %) och arbetsmaskiner (6 %) (Finlands miljöcentral, 2022).

Klimatplanen är ett vägledande dokument och en handlingsplan för Kristinestads arbete med klimatfrågor. Planen ger riktlinjerna för stadens klimatarbete och ska användas i det strategiska arbetet och vara en del av grunden för budgetering, ekonomiplan och investeringar. Planen är godkänd i stadsfullmäktige den 18 november 2024 § 60.

4.4.1.5 Koldioxidavtryck (bedömning)

Delgeneralplan

I sammanfattning av delgeneralplanens "Hiilikartta"- (kolkarta)bedömning konstateras följande:

Generellt kan det konstateras att när skogsområden tas i bruk för byggande och marken bearbetas, påverkar detta alltid negativt koldioxidbalansen vid markanvändningsförändringar. Till växten av kvarvarande träd i området binder däremot kol över tid. Möjliga aktiviteter under områdets användning som binder kol i marken, såsom användning av biokol i växtsubstrat eller aktiva åtgärder för att minska koldioxidutsläppen från industriell verksamhet som placeras i området, har inte beaktats separat i bedömningen.

Effekterna av byggandet bedömdes med utgångspunkt i år 2030. Den markanvändningsförändring som delgeneralplaneförslaget innebär minskar områdets kolförråd med totalt **63 932 tCO₂**, vilket motsvarar $-224 \text{ tCO}_2/\text{ha}$.

- Växtlighetens kolförråd minskar **25 643 tCO₂** ($-90 \text{ tCO}_2/\text{ha}$).
- Jordmånens kolförråd minskar **36 618 tCO₂** ($-128 \text{ tCO}_2/\text{ha}$).
- Dessutom går **1 671 tCO₂** ($6 \text{ tCO}_2/\text{ha}$) av potentiell koldioxidinlagring förlorad, vilken skulle ha ackumulerats i den skog som nu avverkas under de kommande åren.

Minskningen av kolförråden drabbar särskilt de områden som nu bebyggs och som tidigare varit i naturtillstånd, och förändringen är permanent till sin karaktär. Enligt bedömningen fortsätter minskningen av kolförrådet på lång sikt (åren 2025–2095), eftersom byggandet år 2030 avbryter den naturliga kolackumuleringen i skogen.

Detaljplan

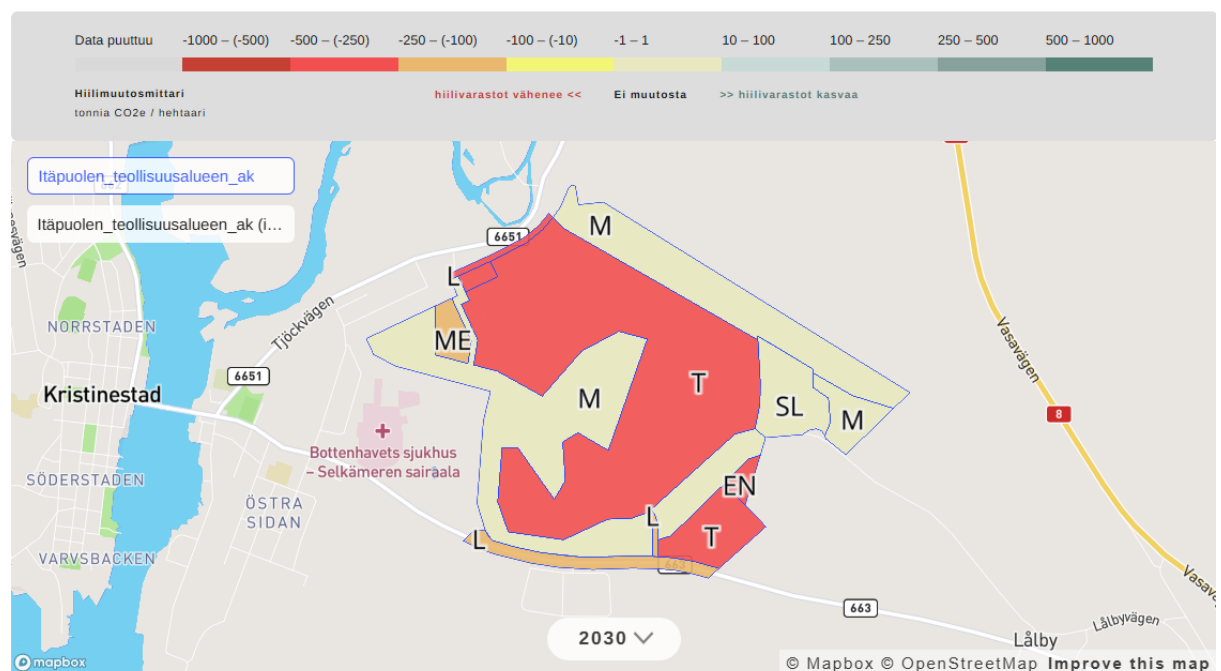
I den detaljplanenivåbaserade "Hiilikartta"-(kolkarta)analys som utarbetats under förslagsskedet bedöms markanvändningens koldioxideffekter inom planområdet utifrån detaljplanens planlösning.

Resultaten från den nu utarbetade "Hiilikartta"-(kolkarta)analysen för detaljplanen är inte fullt ut jämförbara med den beräkning som gjordes i samband med delgeneralplanen, eftersom planernas avgränsningar inte överensstämmer med varandra. Jämfört med granskningen enligt delgeneralplanen har områdesreserveringarna preciserats genom att gatuområden har lagts till på plankartan, MY-områdesreserveringarna har justerats med avseende på luo-beteckning och plankartan och en SL-områdesreservering har införts på plankartan.

Effekterna av byggandet bedömdes också med utgångspunkt i år 2030. Den markanvändningsförändring som detaljplaneförslaget innebär minskar området kolförråd med totalt **63 802 tCO₂**, vilket motsvarar **–238 tCO₂/ha**.

Växtlighetens kolförråd minskar **25 926 tCO₂** (–90 tCO₂/ha).

Jordmånens kolförråd minskar **36 651 tCO₂** (–128 tCO₂/ha).



Kuva 17. En figurkarta framställd med hjälp av Hiilikartta-verktyget visar detaljplanens påverkan på kollagret år 2030.

Minskningen av kolförråden berör de områden som tas i anspråk för bebyggelse och som tidigare varit i naturtillstånd. Förändringen är av permanent karaktär. Enligt bedömningen fortsätter minskningen av kolförrådet på lång sikt (2025–2095), eftersom byggandet år 2030 avbryter skogens naturliga inlagring av kol. Inom MY- och SL-

områdesreserveringarna börjar kolförrådet successivt öka över tid, men ökningen inom dessa områden kompenserar inte för minskningen av kolförrådet inom de områden som bebyggs.

Verktyget beräknar det nuvarande kolförrådet i vegetation och mark utifrån tillgängliga geodata. Bedömningen av planens påverkan på kolförrådet baseras på det befintliga kolförrådet i vegetation och mark, en uppskattning av vegetationens koldioxidbindning eller utsläpp utifrån växtplatstyp, de områdesreserveringar som användaren har angett för planen samt antaganden om hur kolförrådet bevaras inom olika markanvändningskategorier. Uppgifterna om vegetationens kolförråd har sammanställts från flera olika källor, och verktygets uppskattningar av kolförrådets storlek är delvis osäkra. Inom detaljplaneområdet har exempelvis stormskador förekommit, vilket har medfört förändringar i mängden vegetation inom området.

4.4.1.6 Mål avseende datacenter och datalagring

EU håller för närvarande på att bygga upp en helhet av olika strategier, lagstiftning och initiativ med målet att:

- Avsevärt öka datacenterskapaciteten
- Säkerställa teknologisk och digital suveränitet
- Stärka AI- och molninfrastrukturen i Europa
- Effektivisera tillståndsprocesserna och satsa på hållbarhet
 - Förbättra miljövänlighet och resurseffektivitet
- Införa striktare säkerhets- och cybersäkerhetskrav

Finland har också en nationell strategi för datacenter: Datacenters nationella färdplan – slutrapport (4.11.2025). Enligt färdplanen är Finland ett särskilt attraktivt land för placering av datacenter; Finland erbjuder ren och kostnadseffektiv el, ett kallt klimat, stark infrastruktur och politisk stabilitet. Finland eftersträvar särskilt datacenterinvesteringar med högt mervärde. Enligt färdplanen ska datacenter delta i balansen av elsystemet och lokaliseras nära energiproduktionen.

4.4.2 Detaljpanelösning och des konsekvenser

4.4.2.1 Bedömning av konsekvenser

Markanvändnings- och byggförordning 1 §: Vid utredning av sådana konsekvenser av planer som avses i 9 § i lag om områdesanvändning beaktas tidigare gjorda utredningar samt andra omständigheter som inverkar på behovet av utredningar. Utredningarna ska innehålla tillräckliga uppgifter för att det ska vara möjligt att bedöma vilka betydande direkta och indirekta konsekvenser genomförandet av planen har för:

1. människors levnadsförhållanden och livsmiljö;
2. marken och berggrunden, vattnet, luften och klimatet;
3. växt- och djurarter, naturens mångfald och naturresurserna;
4. region- och samhällsstrukturen, samhälls- och energiekonomi och trafiken;
5. stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön;
6. utvecklingen av en fungerande konkurrens inom näringslivet;

Utifrån planens konsekvenser och behovet av myndighetsförhandlingar kan konstateras att detaljplanen och detaljplaneförändringen kommer att få betydande konsekvenser.

4.4.2.2 De riksomfattande målen för områdesanvändningen

Statsrådets beslut om de riksomfattande målen för områdesanvändningen har trätt i kraft den 1 april 2018. De riksomfattande målen för områdesanvändningen ingår i markanvändningssystemet enligt markanvändnings- och bygglagen och vägleder markanvändningsplaneringen på nationell nivå och ger vägledning för en mer detaljerad planering. De riksomfattande målen för områdesanvändningen kommuniceras till lokal planering främst genom landskapsplan.

1. Fungerande samhällen och hållbara färdssätt
2. Ett effektivt trafiksystem
3. En sund och trygg livsmiljö
4. En livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturtillgångar

5. En energiförsörjning med förmåga att vara förnybar

I denna ändring och utvidgning av detaljplanen framhålls särskilt ett effektivt trafiksystem, en sund och trygg livsmiljö och en energiförsörjning med förmåga att vara förnybar.

De riksomfattande målen för områdesanvändningen beskrivs närmare i den bifogade publikationen: [VATpäättö14.12.2017_FI.pdf](#) . I det planprojektet uppfylls de riksomfattande målen för områdesanvändningen upp fylls på följande sätt:

Fungerande samhälle och hållbara färdssätt

En polycentrisk områdesstruktur som bildar nätverk och grundar sig på goda förbindelser främjas i hela landet, och livskraften och möjligheterna att utnyttja styrkorna i de olika områdena understöds.

Förutsättningar skapas för att utveckla närings- och företagsverksamheten samt för att åstadkomma ett tillräckligt och mångsidigt bo stadsproduktion som befolkningsutvecklingen förutsätter.

Förutsättningar skapas för en kolsnål och resurseffektiv samhällsutveckling, som i främsta hand stöder sig på den befintliga strukturen.

Tillgängligheten i fråga om tjänster, arbetsplatser och fritidsområden för de olika befolkningsgrupperna främjas. Gång, cykling och kollektivtrafik främjas, liksom utveckling av kommunikation, mobilitet och transporttjänster.

Betydande nya områden för boende-, arbetsplats- och tjänstefunktioner placeras så att de kan lätt nås med kollektivtrafik, till fots och med cykel.

Planen möjliggör etablering av datacenter och projekt som anknyter till den gröna omställningen inom området samt beaktar de samhällstekniska systemen och deras anslutningsbehov. Arbetsplatsområdet ansluter till den befintliga samhällsstrukturen och kan nås från centrum och bostadsområdena med hjälp av hållbara färdssätt.

Ett effektivt trafiksystem

Det riksomfattande trafiksystemets funktionsduglighet och resurshållning främjas i första hand genom att utveckla befintliga trafikförbindelser och nätverk. Förutsättningar för rese- och transportkedjor som grundar sig på sam användning av olika trafikformer och trafik tjänster samt fungerande knutpunkter inom gods- och persontrafiken säkerställs.

Kontinuitet och utvecklingsmöjligheter i fråga om internationellt och nationellt betydande trafik- och kommunikationsförbindelser samt utvecklingsmöjligheterna i fråga om internationellt och nationellt betydande hamnar, flygplatser och gränsövergångsställen tryggas.

Vid detaljplaneringen bedöms markanvändningens konsekvenser för trafiken och de utvecklingsbehov som den ger upphov till identifieras. I området förbereds för behov av en spårtrafikförbindelse.

En sund och trygg livsmiljö

Man bereder sig på extrema väderförhållanden och översvämningar samt på verkningarna från klimatförändringen. Nytt byggande placeras utanför områden med översvämningrisk eller också säkerställs hanteringen av översvämningriskerna på annat sätt.

Olägenheter för miljön och hälsan som orsakas av buller, vibrationer och dålig luftkvalitet förebyggs.

Ett tillräckligt stort avstånd lämnas mellan verksamheter som orsakar skadliga hälsoeffekter eller olycksrisker och verksamheter som är känsliga för effekterna eller också hanteras riskerna på annat sätt.

Anläggningarna som orsakar fara för storolyckor, transport rutter för farliga ämnen och de kemikaliebangårdar som betjänar dessa placeras på ett betryggande avstånd från bostadsområden, områden avsedda för allmänheten och områden med känslig natur.

De behov som gäller samhällets övergripande säkerhet beaktas, i synnerhet försvarets och gränsbevakningens behov och för dem säkerställs tillräckliga regionala utvecklingsförutsättningar och verksamhetsmöjligheter.

Planen förbereder sig för klimatförändringar och extrema väderförhållanden, beaktar miljöstörningar, möjliga olycksrisker, förebygger skadliga hälsoeffekter eller effekter på trivsamhet genom planbestämmelser samt säkerställer tillräckliga säkerhetsavstånd i förhållande till känsliga funktioner.

En livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturtillgångar

Det sörs för den nationella värdefulla kulturmiljön och naturarvets värden tryggas. Bevarandet av områden och ekologiska förbindelser som är värdefulla med tanke på naturens mångfald främjas.

Det sörs för att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation samt för att nätverket av grönområden består.

I planen beaktas de verifierade naturvärdena i området, vattenskydd, hantering av dagvatten samt bevaras tillräckliga sammanhängande grönområden för naturvärden och rekreation (ekologiska förbindelser). Därutöver beaktas konsekvenserna för den värdefulla RKY-miljön i stadskärnan, för Lålbyvägen samt för rekreationsområden som är viktiga för stadens invånare.

Förnybar energiförsörjning

Man bereder sig på de behov som produktionen av förnybar energi har och på de logistiska lösningar den förutsätter. Vindkraftverken placeras i första hand i enheter som består av flera kraftverk.

De linjedragningar som behövs för kraftledningar och för gasrör för fjärrtransport, vilka har betydelse för den nationella energiförsörjningen, och möjligheterna att realisera dem säkerställs. Vid linjedragningen för kraftledningar utnyttjas i första hand redan be fintliga ledningsgator.

I detaljplanen beaktas de områdesreserveringar och förbindelsebehov som datacenter, industrin och den förnybara energiproduktionen förutsätter.

Inom området bibehålls en betydande elöverföringslinje samt möjligheten till en framtida spårtrafikförbindelse.

4.4.2.3 Kraven på generalplanens innehåll

Eftersom ändringen och utvidgningen av detaljplanen för Björnösund delvis avviker från delgeneralplanen eller dess mål, har innehållskraven för generalplanen beaktats i tillämpliga delar vid utarbetandet av detaljplanen.

Innehållskraven för generalplanen enligt OAL 39 § som tas i hänsyn:

1. att samhällsstrukturen fungerar, är ekonomisk och ekologiskt hållbar
2. att den befintliga samhällsstrukturen utnyttjas
3. att behov i anslutning till boendet och tillgången till service beaktas
4. att trafiken, i synnerhet kollektivtrafiken och gång-, cykel- och mopedtrafiken, samt energiförsörjningen, vatten och avlopp samt avfallshanteringen kan ordnas på ett ändamålsenligt och med tanke på miljön, naturtillgångarna och ekonomin hållbart sätt
5. att det ges möjligheter till en trygg, sund och för olika befolkningsgrupper balanserad livsmiljö
6. att det ordnas verksamhetsbetingelser för kommunens näringsliv
7. att miljöolägenheterna minskas
8. att den byggda miljön, landskapet och naturvärdena värnas
9. att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation

I detta planprojekt uppfylls generalplanens innehållskrav på följande sätt:

- att samhällsstrukturen fungerar, är ekonomisk och ekologiskt hållbar uppfylls, eftersom planen inte sprider samhällsstrukturen och de nödvändiga trafikförbindelserna och el överföringsbehoven har beaktats med tillräckliga områdesreserveringar. Områdets naturvärden har kartlagts och beaktats i planlösningen med beteckningar och bestämmelser.

- att den befintliga samhällsstrukturen utnyttjas uppfylls, eftersom området stöder sig på den befintliga samhällsstrukturen, det samhällstekniska nätverket eller det förbättrade vägnätet.
- att behov i anslutning till boendet och tillgången till service beaktas. Verksamheten i området är placerad separat från boende och service, men är lättillgängliga med hållbara transportmedel.
- att trafiken, i synnerhet kollektivtrafiken och gång-, cykel- och mopedtrafiken, samt energiförsörjningen, vatten och avlopp samt avfallshanteringen kan ordnas på ett ändamålsenligt sätt och med tanke på miljön, naturtillgångarna och ekonomin hållbart sätt uppfylls, eftersom området redan har ett samhällstekniskt nätverk samt väg- och gatuförbindelser som vidareutvecklas i planen. Hållbar trafik kan ordnas inom ramen för planens utrymmesreserveringar.
- att det ges möjligheter till en trygg, sund och för olika befolkningsgrupper balanserad livsmiljö uppfylls eftersom miljöstörningar och olycksrisker har beaktats i planlösningen och bestämmelserna samt genom tillräckliga avstånd mellan olika funktioner.
- att det ordnas verksamhetsbetingelser för kommunens näringsliv uppfylls, eftersom planen främjar utvecklingen av näringslivets och den gröna omställningens projekt i området.
- att miljöolägenheterna minskas uppfylls, eftersom det har beaktats i planbestämmelserna, i avstånden mellan funktionerna och deras effekter har bedömts i planens konsekvensbedömningar.
- att den byggda miljön, landskapet och naturvärdena värnas uppfylls, eftersom området inte ligger i en kulturmiljö eller ett landskapsområde. Tillräckliga skyddsavstånd och skyddande träd mellan centrumets bebyggelse och industriområdet har bibehållits. Verksamheternas karaktär eller läge kräver inte stark styrning av byggnadssättet eller fasaderna.

- att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation har beaktats genom att bibehålla sammanhängande grönområden mellan bebyggelsen och industriområdet.

4.4.2.4 Kraven på detaljplanens innehåll

Enligt lag om områdesanvändning 54 § ska detaljplanen utarbetas så att förutsättningar skapas för en hälsosam, trygg och trivsamt livsmiljö, regional tillgång till tjänster och trafikarrangemang.

Den byggda miljön och naturmiljön ska vårdas och deras särskilda värden får inte förstöras. Inom det planerade området eller dess närmiljö ska det finnas tillräckligt med parker eller andra områden som lämpar sig för närrekreation.

Vid utarbetandet av detaljplanen beaktas:

- Konsekvenser på människor och den sociala miljön
- Konsekvenser på natur och naturresurserna
- Konsekvenser på region- och samhällsstrukturen, den byggda miljön
- Konsekvenser på kulturmiljön
- Konsekvenser på ekonomi och tjänsterna
- Konsekvenser på klimat och hållbar utveckling

Planens konsekvenser presenteras i avsnitt 5.4 Planens konsekvenser.

4.4.3 Behandlingar och beslut i planeringsfaserna

Detaljplan och detaljplaneändring har betydande konsekvenser, och godkänns av stadsfullmäktige. Beslutsfattande är presenterad i följande:

- Detaljplan har fogats till planläggningsprogrammet 2024–2028, stadsstyrelsens planläggningssektion 15.2.2024 § 18.
- Det delgeneralplan som gäller området har godkänts den 23 mars 2026.

- Inledande av planläggningen samt framläggande av deltagande- och bedömningsplanen (OAS), stadsstyrelsens planläggningssektion den 4 december 2025 § 95.
- Deltagande- och bedömningsplanen (OAS) hölls framlagd under perioden 10.12.2025–25.1.2026 på stadens webbplats och vid servicestället på Lappjärdsvägen 10, 64100 Kristinestad.
- Tolv utlåtanden inkom om OAS (Bilaga 4).
- Utställning av planutkast, stadsstyrelsens planläggningssektion den 16 april 2026.
- Utkast var framlagt enligt OAL 62 § ja MBF 30 § under perioden 22.4 - 24.5.2026.
- 11 utlåtanden och 1 åsikt inkom om utkastet (Bilaga 4).

5 Redogörelse för detaljplanen

Generell on detaljplanen

Upprättandet av detaljplanen baserar sig på den av den 23 mars 2026 godkända del-generalplanen, som har vunnit laga kraft, samt på tekniska nämndes beslut den 11 februari 2026 om ett förhandsreservationsavtal som gäller området.

I detaljplanen anvisas ett kvartersområde för industribyggnader, i huvudsak för etablering av datacenter. Därutöver anvisas inom området ett kvartersområde för placering av växthus som utnyttjar datacenters spillvärme.

Datacenters lokaliseringsplats har valts med hänsyn till energieffektivitet och tillgången till el. Inom planeringsområdet beaktas dessutom behovet av förbindelser för elöverföring, sträckningen av den kulturhistoriskt betydelsefulla Lålbyvägen, de på området konstaterade naturvärdena samt ekologiska samband enligt landskapsplanen och behovet av spårtrafikförbindelser.

I detaljplanebestämmelserna beaktas lindring av eventuella miljökonsekvenser som verksamheten kan medföra.

En allmän beskrivning av datacentret och dess verksamhet.

Det planerade datacentret i området är avsett för AI- och molntjänsters verksamhet. Verksamheten bedrivs dygnet runt, året om, och förutsätter personal i flera arbetsskift. Det sammanlagda personalbehovet under drift inom de ovan nämnda verksamheterna uppgår till uppskattningsvis cirka 750 personer. Därtill skapar övrig verksamhet i området ytterligare arbetstillfällen.

Datacentret består av flera separata byggnadsvolymer och anläggningar med en maximal höjd om cirka 15 meter. Eventuella framtida installationer på taken kan öka byggnadernas höjd till uppskattningsvis högst 21 meter. Området avses att genomföras etappvis.

Datacentret består av en kontors- och mottagningsbyggnad, datacenterverksamhet samt separata externa tekniska anläggningar, såsom kyl- och elanläggningar, reservkraftverk och transformatorstationer. Anläggningens vätskakylning möjliggör minskning

av bullerstörningar samt värmeåtervinning för användning av närliggande företag (såsom växthus).

Slutet flytande kylningssystem, som planeras användas i projektet, orsakar inte betydande behov av vatten eller stora mängder avloppsvatten. Öppet vätskakylningssystem däremot förutsätter att tillgång till vatten säkerställs och orsakar avloppsvatten.

Datacentrets verksamhet ger inte upphov till betydande ljudnivåer (dvs. buller) som överskrider statsrådets riktvärden, annat än högst till ett uppskattat avstånd om cirka 25-30 meter från anläggningarna. För att hantera bullerpåverkan uppförs jordvallar runt anläggningen, och befintlig vegetation bevaras eller kompletteras med nyplanterad trädbestånd. Jordmassor som uppkommer vid markbyggnads- och utjämningsarbeten kan utnyttjas för fyllningar och vallar inom området, vilket bidrar till en god massbalans vid genomförandet av projektet. Projektets bullerkonsekvenser redovisas i den bullerutredning som upprättats under förslagsskedet, A Insinöörit, 2026.

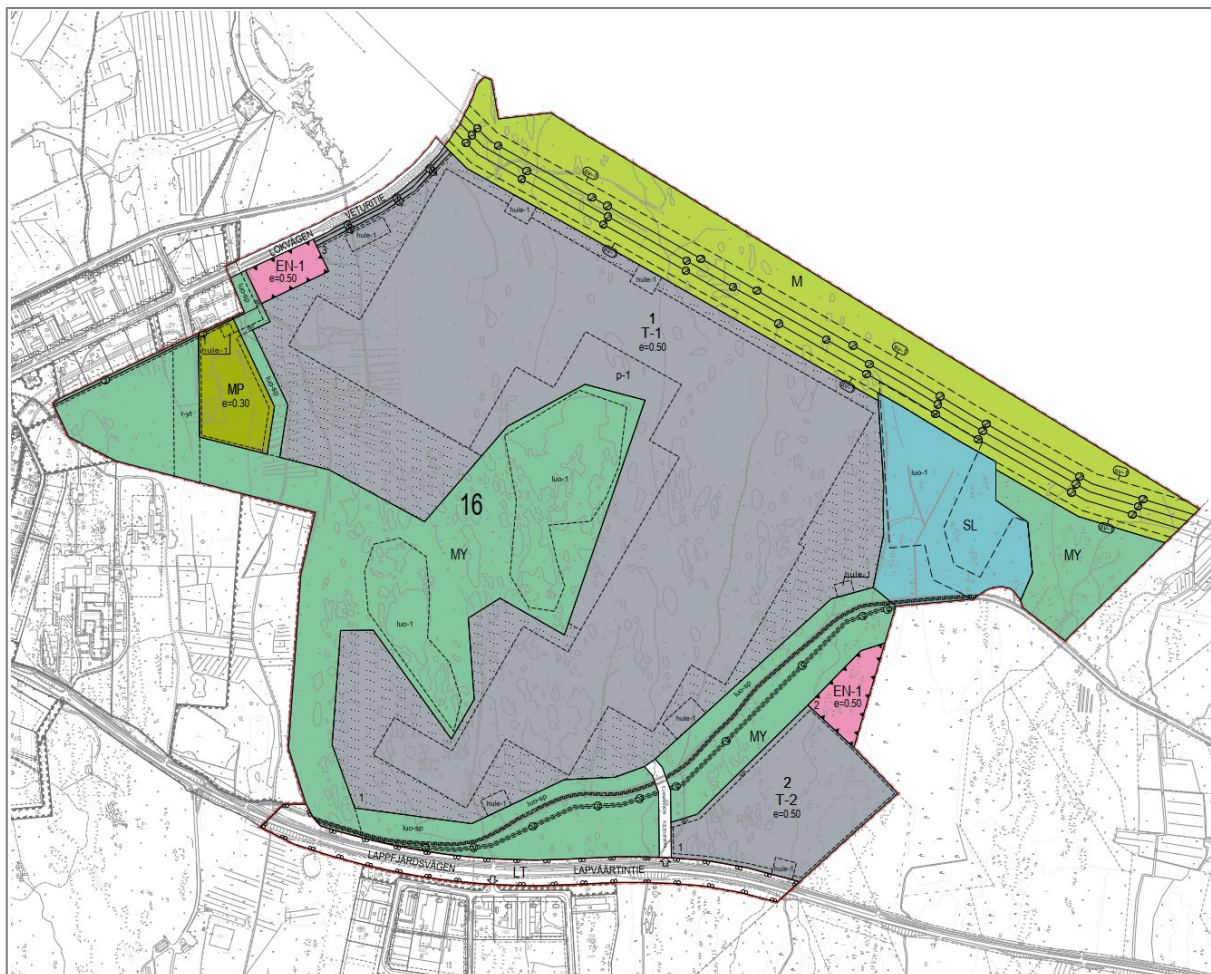
Datacenters reservvärmearbetskapacitet understiger preliminärt 300 MW. För att datacentret ska kunna tas i drift krävs elenergi enligt etappplaneringen fördelat enligt följande: i den första etappen uppskattningsvis 60 MW och i den efterföljande etappen uppskattningsvis 190 MW. Eventuella framtida utbyggnader kan ytterligare öka elbehovet utöver det ovan angivna.

Datacentrets verksamhet förutsätter att flera av varandra oberoende tillfartsvägar ordnas till området från det omgivande väg- och gatunätet.

5.1 Planens struktur

Genom detaljplanen och detaljplaneändringen bildas kvarter 1 och 2, industri- och lagerområde (T-1, T-2) och område för energiförsörjning (EN-1), där batterilagring får placeras. I T-1 området får det placeras datacenter och förnybar energiproduktion som betjänar det samt reservkrafts- och elanläggningar. Dessutom bildas genom detaljplanen och detaljplaneändringen jord- och skogsbruksområde (M), jord- och skogsbruksområde med särskilda miljövärden (MY) samt trädgårds- och växthusområde (MP). På området visas också naturskyddsområde (SL). Lålbyvägen anvisas som gång - och cykelväg. Där till visas med planen gatuområde (Lokväg och Kasåsporten) ock område för allmän väg (Lappfjärdsvägen).

Genom detaljplanen och detaljplane-ändringen ges också skyddsbestämmelser gällande natur- och kulturhistoriska värden. Detaljplanen utarbetas för ett markområde som ägs av staden, och planområdets avgränsning avviker något från avgränsningen i den delgeneralplan som har utarbetats för området. Det detaljplaneområdet stöder sig huvudsakligen på det befintliga gatu- och landsvägsnätet.



Figur 18. Utdrag av detaljplaneförslaget 3.9.2026.

5.1.1 Dimensionering

Byggrätten har angetts som ett exploateringsstal $e=0,5$, vilket är förhållandet mellan våningsytan och tomtens/byggsplatsens areal.

Tabell 2. Dimensioneringstabell

Område	Areal (ha)	Byggrätt (k-m ²)	Exploateringsstal
--------	------------	------------------------------	-------------------

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	-	
Totalt:	267.333 ha	696 181 k-m²	

5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

De kvalitativa målen för planprojektet samt hur dessa har uppnåtts beskrivs i planens innehållskrav, vilka redovisas i planbeskrivningens avsnitt 4.4.2 Detaljpanelösningen och dess konsekvenser samt i avsnitt 5.4 Planens konsekvenser.

Mål och konsekvenser som gäller naturmiljön, beredskap för och anpassning till klimatförändringen samt koldioxidavtrycket beskrivs i avsnitt 5.2.9 Klimatkonsekvenser.

5.3 Områdesreserveringar

5.3.1 Kvartersområden

Genom detaljplanen och detaljplaneändringen bildas kvarter 1 och 2, industri- och lagerområde (T-1, T-2) och område för energiförsörjning (EN-1).

Datacenter placeras i kvarter 1, som visas som industri- och lagerområde (T-1). I området får det placeras datacenter och förnybar energiproduktion som betjänar det samt reservkrafts- och elanläggningar.

Dessutom får det placeras annorlunda industriverksamhet i kvarter 2, Industri- och lagerområde (T-2). I området får även placeras förnybar energiproduktion.

I både kvartersområden inkluderas område för energiförsörjning (EN-1). I området får placeras batterilagring.

5.3.2 Övriga områden

De befintliga kraftledningarna är placerade inom ett jord- och skogsbruksområde (M). För nyttjande av datacenters sidoströmmar har ett område anvisats som trädgårds- och växthusområde (MP). Genom området anvisas en grön- och ekologisk förbindelse, ett jord- och skogsbruksområde med särskilda miljövärden (MY). Inom området anvisas även områden som är särskilt viktiga med tanke på den biologiska mångfalden (luo) samt ekologiska förbindelser för flygekorren (luo-sp). Till MY-området hör dessutom den kulturhistoriskt värdefulla sträckningen av den gamla Lålbyvägen, vilken anvisas som gång- och cykelväg och omfattas av skyddsbestämmelser. Området med gammal skog i nordöstra delen har anvisats som naturskyddsområde (SL). I planområdets västra del har det i landskapsplanen och generalplanen anvisade behovet av en spårtrafikförbindelse (r-yt) beaktats.

5.4 Planens konsekvenser

Vid utredningen av detaljplanens konsekvenser beaktas planens uppgift och syfte. Planens konsekvenser bedöms i enlighet med 54 § i lag om områdesanvändning:

Vid upprättandet av en detaljplan ska landskapsplanen och en generalplan med rättsverkan beaktas i enlighet med vad som föreskrivs ovan.

Detaljplanen ska utarbetas så att förutsättningar skapas för en hälsosam, trygg och trivsam livsmiljö, för regional tillgång till service samt för ordnandet av trafiken. Den byggda miljön och naturmiljön ska värnas och särskilda värden som hänför sig till dem får inte förstöras. Inom planområdet eller i dess näromgivning ska det finnas tillräckligt med parker eller andra områden som lämpar sig för närrекреation.

Genom detaljplanen får ingen orsakas en sådan betydande försämring av livsmiljöns kvalitet som inte är motiverad med beaktande av detaljplanens syfte. Detaljplanen får

inte heller medföra oskäligen begränsningar för markägare eller andra rättsinnehavare eller orsaka sådan oskäligen olägenhet som kan undvikas utan att åsidosätta de mål eller krav som ställs på planen.

Betydande konsekvenser

De mest betydande miljöeffekterna av detaljplanen uppstår till följd av buller, damm och byggtrafik under byggtiden. Projektet medför en förändring av landskapsbilden, vilken i huvudsak påverkar närområdet. En betydande mängd skog kommer att avlägsnas och marken behöver planeras ut inom anläggningsområdena. Projektet medför i vissa måna störningseffekter för relativt vanliga djurarter som förekommer i området i Finland. Byggverksamheten kan även påverka ekologiska samband, vilka har beaktats i planen genom att ett grönstråk bevaras.

Verksamheten inom området ger även upphov till viss bullerbelastning, som dock till stor del kan hanteras genom planering och tekniska lösningar. Verksamheten genererar i viss utsträckning arbetspendlingstrafik.

Projektets mest betydande positiva effekter är fastighetsskatteintäkter, inkomster från markförsäljning, löneinkomster samt förbättrad allmän sysselsättning, vilka bidrar till det ekonomiska välbefinnandet. Även byggtidens uppdrag, underleveranser och transporter har en betydande inverkan på det lokala näringslivet och sysselsättningen.

Projektet förutsätter god tillgång till el och bidrar till att påskynda energiinitiativ kopplade till den gröna omställningen i närområdena. Datacentrets verksamhet medför ett betydande behov av elöverföring och/eller elproduktion i området, vilket påverkar kapaciteten i elöverföringsnätet.

Bedömning av samverkans effekter med andra projekt i staden

Planprojektet har samverkande effekter med andra industriella projekt i området, särskilt på grund av den betydande ökningen av industriområdena i närheten av stadens centrum (Områdena norr om Kristinestadsvägen och Björnö hamn). Dessutom pågår vind- och solkraftsprojekt i staden, vilka i sin tur är kopplade till områdets övergripande utveckling. Om detaljplanen genomförs enligt den planerade byggnationen, kommer detta tillsammans med övriga arbetsplats- och industriprojekt i området att medföra betydande positiva sysselsättnings-, näringslivs- och ekonomiska effekter.

Konsekvenser uppstår även på trafiken genom den ökade byggtids- och arbetsresan-
detrafiken. Effekter på elnätet föranleds av projektens ökade elkonsumtion och väx-
ande behov av elförsörjning.

Naturkonsekvenser uppkommer till följd av samtidig skogsavverkning, när flera omfat-
tande skogsområden tas i anspråk för industriändamål. Detta medför en ökning av na-
turförlust och kan påverka områdets ekologiska samband i sin helhet. Inom projekten
har naturvärden och behov av ekologiska förbindelser dock utretts på ett heltäckande
sätt och beaktats i planlösningarna för de olika områdena. Staden har dessutom varit
aktiv i att identifiera kompensationsmöjligheter för att mildra planprojektens conse-
kvenser. Om vissa av dessa har det redan överenskommits.

Om den Aaltobana som för närvarande befinner sig i förstudieskedet genomförs enligt
alternativ VE1 i 2026 års utredning, medför den mycket betydande konsekvenser för
planområdet och dess omgivning.

5.4.1 Överensstämmelse med landskapsplanen och generalplanen

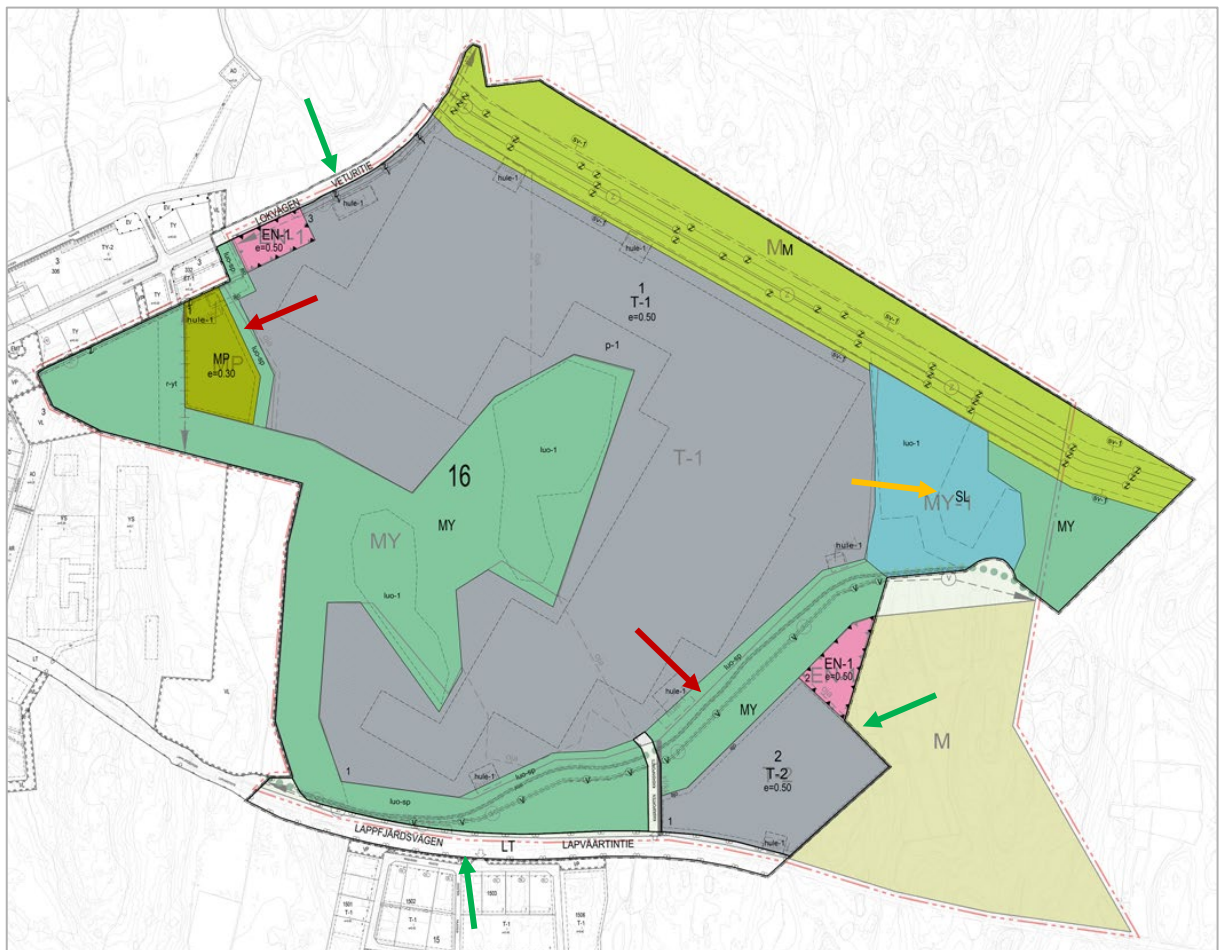
Detaljplanen har utarbetats i enlighet med den gällande landskapsplanen och den
godkända delgeneralplanen som har vunnit laga kraft. Delgeneralplanens överens-
stämmelse med landskapsplanen har bedömts i samband med upprättandet av delge-
neralplanen.

Detaljplanen följer målen i delgeneralplanen och preciserar genomförandet av dessa
genom planbeteckningar och bestämmelser med rättsverkningar som styr byggandet
och ligger till grund för beviljande av bygglov. Markanvändningen inom området är för-
enlig med delgeneralplanen.

I detaljplanen har områdets markanvändning samt byggandets placering och omfatt-
ning fastställts mer detaljerat än i delgeneralplanen. Detaljplanen innehåller även be-
stämmelser som gäller säkerhet, hälsosamhet och den kommunaltekniska försörj-
ningen. Därutöver har beteckningar och bestämmelser angetts för att trygga bevaran-
det av konstaterade natur- och kulturvärden inom området samt för att säkerställa vat-
tenskyddet.

Detaljplanen avviker från delgeneralplanen bland annat när det gäller om planens avgränsning (grön pil) och flygekorrens förbindelser (röd pil). Det mer detaljerade behovet av förbindelserna har framkommit först i samband med utarbetandet av detaljplanen. Till följd av detta är det område som reserverats för växthus (MP) mindre än vad som anges i delgeneralplanen, eftersom flygekorrens nordliga förbindelse har behövt tryggas, samtidigt som den skogbevuxna zonen längs Lålbyvägen har gjorts bredare (röd pil). Inom området har även ett naturskyddsområde (SL) anvisats (gul pil).

I följande figur redovisas förhållandet mellan delgeneralplanen och detaljplanen.



Kuva 18. Förhållandet mellan delgeneralplanen och detaljplanen.

5.4.2 Konsekvenser för den byggda miljön

Det i huvudsak för skogsbruk använda skogsområdet omvandlas till ett kvartersområde för industri- och lagerbyggnader, där datacenter och annan industriell verksamhet samt växthus och trädgårdsverksamhet som utnyttjar datacentrets spillvärme får

placeras. Planeringsområdet ansluter till den befintliga samhällsstrukturen och är lättillgängligt med hjälp av hållbara färdssätt.

I detaljplaneutkast har områden för plantering anvisats i riktning mot den nuvarande bosättningen för att minska eventuella konsekvenser för dessa områden. På dessa områden kan bullerdämpande jordvallar placeras och trädplanteringar utföras för att lindra landskapsmässiga effekter. Landsvägens och gatornas läge förblir i huvudsak oförändrat.

Den historiska vägsträckningen av Lålbyvägen bevaras i befintligt skick genom skyddsbestämmelser, och dess framtida användningsändamål förutsätter inga omfattande ombyggnadsåtgärder som skulle påverka dess kulturhistoriska värden. Mellan de byggbara områdena inom planområdet och vägens sträckning bevaras skyddande trädbestånd. Inom planområdet finns inga kända objekt av arkeologiskt kulturarv som skulle påverkas av genomförandet enligt planen.

Med beaktande av det ovanstående finns det inget behov av att i väsentlig grad styra byggnadernas genomförandesätt inom området genom planbestämmelser ur ett stadsbildsperspektiv. Tillåtande bestämmelser är motiverade med hänsyn till verksamhetens karaktär samt för att möjliggöra återvinning av byggnadsmaterial, fastighets-specifika lösningar för energiproduktion eller energilagring samt strukturers så goda tekniska funktion, värmeekonomi och väderbeständighet som möjligt.

5.4.3 Konsekvenser för natur och naturmiljön

5.4.3.1 Miljö och natur

Områdets landskapskaraktär förändras genom detaljplanen från obebyggd skogsmark till bebyggd miljö, industriområde. En betydande del av trädbeståndet avlägsnas från området. Byggandet förutsätter utjämning av terrängen för att anpassa den till den planerade användningen enligt detaljplanen.

Datacentrets byggnader och anläggningar är större till sin skala än den omgivande bebyggelsen, även om det redan finns arbetsplatsbebyggelse och service i områdets närhet. Växthus utmärker sig särskilt i skymning från sin omgivning på grund av sin kraftiga belysning.

Den planerade bebyggelsen enligt detaljplanen bedöms sannolikt inte medföra sådana landskapspåverkan på Kristinestads rutplaneområdet (RKY), Skatan eller Tegelbruksbackens området att de konstaterade värdena i områdena äventyras. Vid ett genomförande i enlighet med planbestämmelser, kommer bebyggelsen i området i viss mån bli synlig från de norra delarna av Kristinestads rutplaneområdet (RKY), och dess strandområdena samt i mindre utsträckning från Stadsbron. Från den södra delen av rutplaneområdet finns det, på grund av gatunätets riktning och den bebyggelsestruktur som kantar gatorna, inga nämnvärda utblickar mot planområdet. Från Skataområdet öppnar sig endast i ringa grad vyer mot planområdet.

Bebyggelsen förändrar eller försämrar dock inte värdena i RKY-området och påverkar inte de viktiga vyer som öppnar sig därifrån. Projektet har en viss inverkan på landskapsbilden längs naturstigarna i Natura-områdena, men under sommartid skymmer trädbeståndet vyerna från stigarna i riktning mot planområdet.

Illustrationsbilder har fogats till detaljplanematerialet, A-Insinöörit Suunnittelu Oy, 2026. I illustrationsbilderna visas ett möjligt exempel på genomförande i enlighet med planbeteckningarna och planbestämmelserna. Bilderna visar en vy från den västra änden av Stadsbrons, från Salutorgets östra del. (det vill säga en vy som anknyter till stadsbornas vardag) samt en vy från Kvarnberget (ett kulturhistoriskt betydelsefullt objekt med god sikt över planeringsområdet, men som förutsätter att man särskilt söker sig till en hög punkt i stadens centrum). Av bilderna kan man konstatera att planprojektets landskapsmässiga påverkan på värdefulla områden, såsom rutnätsstadens centrum, förblir relativt liten.

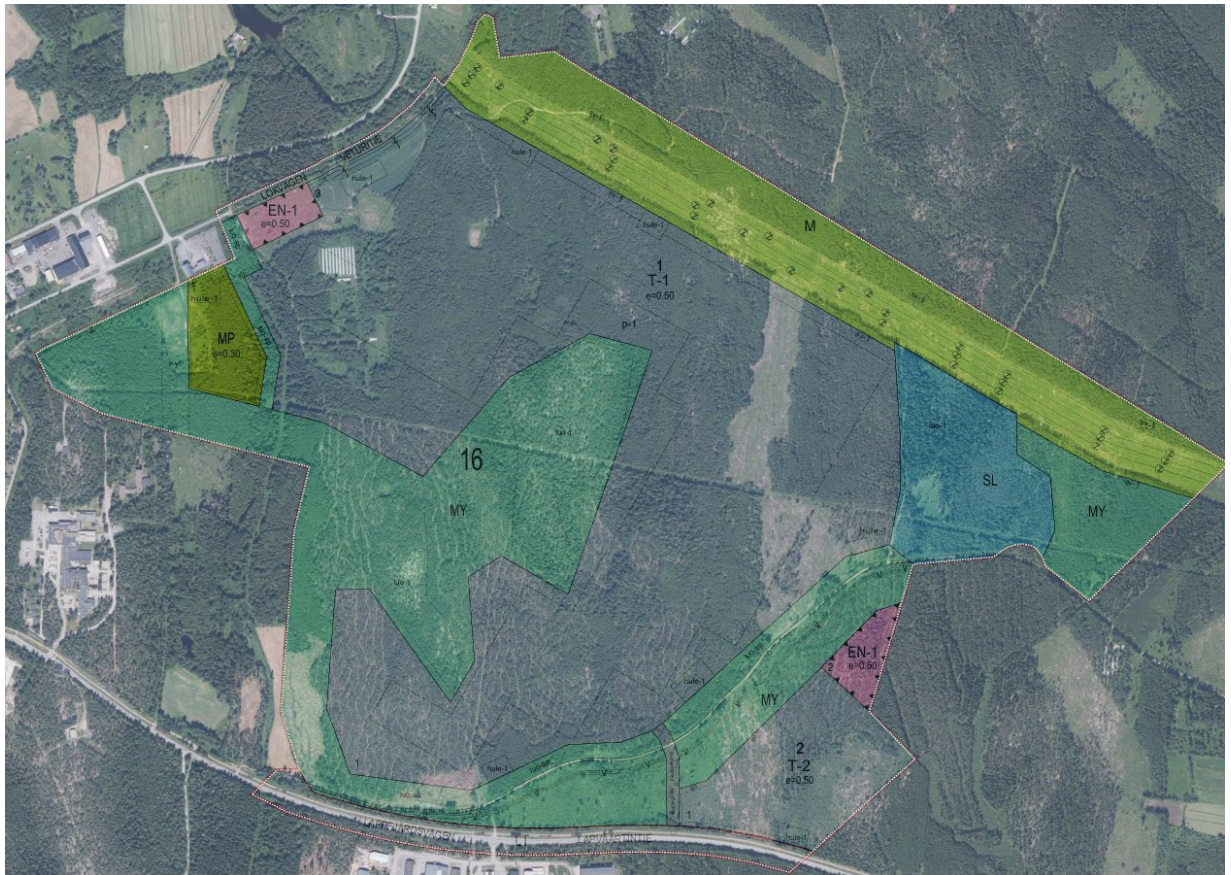
Planbestämmelserna bidrar till att styra bevarandet av skyddande trädbestånd, eftersom det på de obebyggda delarna av tomten som inte används för trafik-, parkerings- eller upplagsområden krävs att den befintliga vegetationen bevaras eller att områdena planteras.

Detaljplanen har ingen betydande inverkan på skyddsvärda naturvärden, eftersom inga betydande naturobjekt är belägna inom kvartersområdet. Inom området anvisas även jord- och skogsbruksområden, där planområdets naturobjekt har beaktats genom planbeteckningar (objektavgränsningar) och planbestämmelser. De naturförhållanden som råder i områden inom grönområdena som är särskilt viktiga med tanke på den

ekologiska mångfalden (luo) får inte förändras och deras värden får inte äventyras. Vid behov ska objekten märkas ut i terrängen under bygg- eller skogsvårdsåtgärder.

Bebyggelsen av området bedöms sannolikt ha en inverkan på den biologiska mångfalden, eftersom en relativt stor mängd trädbestånd avlägsnas och genomförandet förutsätter omfattande markarbeten. Enligt den genomförda naturutredningen har inga direktivarter, såsom flygekorre, utter eller åkergröda, påträffats i området. Även fladdermöss observerades i begränsad omfattning. De påträffade däggdjuren är samtliga allmänt förekommande arter i Finland. Inom området noterades vissa fågelarter som omfattas av fågeldirektivet. Inga särskilt beaktansvärda insektsarter påträffades. Mot denna bakgrund bedöms detaljplanens konsekvenser för faunan inte vara betydande. Däremot kan områdets centrala grönförbindelse ha betydelse som spridnings- och förbindelsekorridor mellan olika förekomstområden för arter, särskilt med avseende på flygekorre.

En naturutredning som avser detaljplanen har upprättats under fältsäsongen 2026, samt en mer detaljerad bedömning av naturkonsekvenser i planförslagsskedet.



Kuva 19. Plankartans förhållande till den omgivande naturen och skogsområdena (redovisat på flygfoto), källa: LMV, Kartplatsen.

Natura-områden

Det finns två Natura -2000 områden, Tegelbruksbacken och Skog vid Norrfjärden, i närheten av planområdet. Enligt en Natura-bedömning och utredning av behovet av Natura-bedömning (2026) medför byggandet i planområdet inga betydande konsekvenser i närliggande Natura-områden.

Byggandet eller verksamheten inom detaljplaneområdet bedöms inte medföra sådana betydande konsekvenser som skulle försämra bevarandegrunderna eller integriteten hos Natura-området Skog vid Norrfjärden.

Genom att i planbestämmelserna inkludera skyldigheter i enlighet med statsrådets förordning om riktvärden för bullernivåer bedöms buller under verksamhetstid inte orsaka betydande försämrade konsekvenser för flygekorrar inom Tegelbruksbackens Natura-området. De sammantagna konsekvenserna av detaljplanen bedöms, när

lindrande åtgärder genomförs, vara obetydliga med avseende på de naturtyper som utgör bevarandegrunder för Natura-områdena. Planmaterialet har kompletterats med en bullerutredning i förslagsfasen.

Projektet bedöms inte ge upphov till betydande försämrande konsekvenser för Natura 2000-nätverket eller nätverkets sammanhängande struktur eller integritet.

Påverkan på landskapsbilden bedöms vara obetydlig med avseende på Naturaområdets integritet. Planmaterialet har kompletterats med illustrationsbilder för att åskådliggöra planens landskapskonsekvenser.

För Natura-bedömningen har ett utlåtande begärts och erhållits från Tillstånds- och tillsynsverket den 28 juli 2026, LVV-U/84106/2026. I utlåtandet konstaterades att Natura-bedömningen ska uppdateras innan planen godkänns.

Med anledning av utlåtandet har följande ändringar gjorts i plankartan och planbeskrivningen under förslagsskedet:

- en ny förbindelse för flygekorrar har anvisats norrifrån längs EN-områdets sida och markerats som MY-område i plankartan; en bestämmelse om bevarande av trädbeståndet inom området har införts i planbestämmelserna,
- den ekologiska förbindelsen längs Lålbyvägen har breddats så att ett bredare skogbevuxet område bevaras,
- planbestämmelserna om dagvatten och sura sulfatjordar har uppdaterats,
- den trumma och det dagvattenutlopp som är belägna inom Naturaområdet har granskats i dagvattenexpertens slutsatser (bilaga).

Natura-bedömningen kommer att uppdateras i enlighet med utlåtandet under hösten 2026 innan planen bereds för godkännande och ett nytt utlåtande begärs.

5.4.3.2 Vattendrag och jordmån

För området har en dagvattenutredning utarbetats (Ramboll 2025), och slutsatserna avseende hanteringen av dagvatten har beaktats i planlösningen samt i planbestämmelserna om dagvattenhantering. De dagvattenfördröjningsområden som redovisas i

delgeneralplanen har beaktats i detaljplanen. För att förebygga påverkan på vattenmiljön och marken ges i planen allmänna bestämmelser som reglerar dessa frågor.

Avloppsvattnet ska ledas i avloppssystem. Dagvatten som samlas inom området samt eventuella släckvatten ska hanteras inom tomten på ett sådant sätt att de inte medför olägenhet eller risk för miljön. En dagvattenhanteringsplan skall ingå i bygglovhandlingar.

Miljöskadliga ämnen (som gödselmedel och bränslen) ska förvaras på det sätt, att de inte ursakar fara eller inte kan spridas ut i miljön. Trafik- och parkeringsområdena, samt i anläggningens fortsatta tekniska planering noggrannare definierade områden, ska beläggas med icke vattengenomsläppligt material.

Grundläggningsförhållandena ska revideras tomtspecifikt och presenteras i bygglovsansökan.

Området innehåller potentiella sura sulfatjordar. Eventuella sura sulfatjordar ska identifieras och hanteras på ett ändamålsenligt sätt. Vid avledning och behandling av dagvatten ska förekomsten av sura sulfatjordar beaktas. Dagvatten får inte infiltreras i marken inom områden där sura sulfatjordar har konstaterats, och obehandlat dagvatten från sådana områden får inte ledas ut i recipienter.

På plankartan har även införts bestämmelser enligt vilka en markundersökning avseende förekomst av sura sulfatjordar ska utföras inom de områden som ska bebyggas innan byggåtgärder vidtas. Dessutom ska en plan upprättas för att förebygga eventuella försurningsrelaterade olägenheter. Vid hantering av sura sulfatjordar och placering av schaktmassor ska miljömyndigheternas anvisningar följas. Schaktning i områden med sura sulfatjordar bör i första hand undvikas.

Genom förhandskartläggning och planering kan byggandet styras till sådana områden där sura sulfatjordar eller svartskifferområden medför så små olägenheter som möjligt. Potentiella områden med sura sulfatjordar lämnas i första hand i sitt nuvarande tillstånd och under rådande naturliga förhållanden. Alternativt, om markundersökningar påvisar förekomst av sådana jordar, genomförs byggandet på ett sätt som minimerar risken för försurning genom olika hanteringsåtgärder. Hanteringen av negativa konsekvenser baseras på att minimera oxidation av sura sulfatjordar och neutralisera den

uppkomna surheten, på val av grundläggningsmaterial och grundläggningsmetoder samt på förebyggande av vattenpåverkan och säkerställande av korrekt slutdeponering. Anvisningar för byggande finns bland annat i publikationen "Nationell vägledning för byggprojekt på sura sulfatjordar" (*Happamien sulfaattimaiden kansallinen opas rakennushankkeisiin*), Miljöministeriet, 2022.

I planlösningen undviks att anvisa betydande byggande i områden där sannolikheten för förekomst av sura sulfatjordar är hög. Utifrån slutsatserna i dagvattenutredningen och genom styrverkan av planbestämmelserna kan detaljplanens påverkan på vattendrag hanteras på ett tillräckligt sätt. Detaljerade planer för vattenhantering redovisas i samband med bygglovsansökan. De utredningar som krävs för byggandet ansvarar områdets genomförare för, medan byggnadstillsynsmyndigheten övervakar att planbestämmelserna följs.

De trummor och dagvattenutsläppspunkter som redovisas i dagvattenutredningen (Ramboll, 2026) har granskats av dagvattenexpert inom ramen för myndighetens utlåtande om Natura-bedömning. Frågan har preciserats bland annat vad gäller nuläget samt de dagvattenmängder som uppkommer till följd av planens genomförande.

Svartskiffer förekommer på området. Vid planering av markanvändning bör man eftersträva att undvika sådan markanvändning som exponerar svartskifferberggrund eller jordarter med högt innehåll av svartskiffermaterial för vittring och oxidation. Neutralisering av svartskiffermaterial kan vid behov genomföras med kalk (GTK, 2023). Vid byggandet beaktas publikation [GTK:n tutkimustyöraportti 81/2023. Opas mustaliuskeiden ympäristövaikutusten arviointiin ja hallintaan](#).

5.4.4 Övriga konsekvenser

5.4.5 Konsekvenser på områdes- och samhällsstrukturen

Byggandet följer i huvudsak den gällande landskapsplanen samt de centrala målen i den godkända delgeneralplanen. Området nyttjar de offentliga och kommersiella tjänsterna i Kristinestads centrum. Utbyggnaden av området har inga väsentliga konsekvenser för den byggda kulturmiljön.

Området utvecklas genom detaljplanläggning som ett industri- och arbetsplatsområde. Närservice, detaljhandel eller annan centrumorienterad verksamhet placeras inte inom området, då sådan verksamhet till sin karaktär i första hand förutsätter en tät stadsstruktur eller god tillgänglighet. Området är inte föremål för annat byggnadstryck (såsom bostäder eller service). Inom området beaktas behovet av spårtrafikförbindelser samt områdesreservationer för elöverföring i enlighet med delgeneralplanen.

Kompletteringsbyggandet ökar godstrafiken och arbetsresandet på områdets gata- och vägnät. Trafikförbindelserna till området har utformats så att störningspåverkan på störningskänsliga verksamheter i närområdet har begränsats.

5.4.6 Konsekvenser för trafiken

Huvudsaklig körförbindelse till detaljplaneområdet sker via den nya gatuanslutningen som ansluter till Lappfjärdsvägen (mt 663). Sekundära körförbindelser placeras längs den förlängning som planeras till den norra delen av Lappfjärdsvägen. Utöver anslutningen till Lappfjärdsvägen kräver datacenter sannolikt en ytterligare körförbindelse för räddningstjänsten, vilken kan ordnas från Lokvägen. Dessutom ansluts det med MP-beteckning angivna trädgårds- och växthusområdet till Lokvägen via en körförbindelse.

Genomförandet av detaljplanen har trafikmässiga konsekvenser för det omgivande väg- och gatunätet samt för trafikmängderna. De största trafikpåverkan orsakas av byggandet av datacenter inom T-1-området och av industri- och lagerområdena inom T-2-området, för vilka detaljplanen medger en betydande mängd ny byggrätt. Verksamheterna är dock av sådan karaktär att de inte belastar det omgivande trafiknätet oskäligt mycket. Trafikmängden i det omgivande trafiknätet ökar i synnerhet på grund av arbetspendlingen till verksamheterna. Enligt projektaktörens bedömning sysselsätter datacenter under drifts skedet uppskattningsvis cirka 750 personer. Arbetet utförs i huvudsak som treskiftsarbete dygnet runt, men delvis även som dagarbete. Under drifts skedet är mängden tung trafik till området liten.

De i detaljplanen angivna funktionerna ger inte upphov till någon betydande besöks trafik, med undantag för det trädgårds- och växthusområde som eventuellt trafikeras via Lokvägen. Sammantaget bedöms påverkan på Lokvägen vara liten, eftersom endast

en anslutning från den nya detaljplanens MP-område samt en möjlig reserv-/underhålls-/räddningsanslutning till området T-1 är riktad mot Lokvägen.

De trafikmässiga effekterna är sannolikt som störst under byggtiden, då framför allt mängden tung trafik är betydligt större än i slutläget. Byggtidens arbetsplatstrafik kan styras så att den inte orsakar någon betydande störning på området kring Lokvägen. Den tunga trafiken till området kommer i första hand från riktning Lappfjärd.

Detaljplaneområdet är relativt väl tillgängligt med hållbara färdssätt. Norr om Lappfjärdsvägen (mt 663) finns en kombinerad gång- och cykelväg. I utrymmesreserveringen för den nya gatan inom detaljplaneområdet har man beaktat möjligheten att bygga en gång- och cykelväg. I den fortsatta planeringen ska säkra korsningar mellan gång- och cykeltrafik samt motorfordonstrafik säkerställas. Kollektivtrafiken i området är begränsad.

Dessutom har den gamla vägsträckningen för Lålbyvägen anvisats som rutt för gång- och cykeltrafik, och den har i landskapsplanen utpekats som kulturhistoriskt betydelsefull. Vid utformningen av gatuförbindelsens korsning med Lålbyvägen ska vägsträckningens landskapsmässiga och kulturhistoriska värden beaktas, liksom möjligheten att använda den historiska rutten för att främja turism och rekreation. I den fortsatta planeringen ska en säker korsning för användare av gång- och cykelleden säkerställas vid gatans korsning med Lålbyvägen.

För att säkerställa trafiksäkerheten ska säkra anslutningslösningar preciseras i den fortsatta planeringen för anslutningen mellan Lappfjärdsvägen och den nya gatan, samt för de interna tomtanslutningarna inom området, baserat på uppdaterade trafikmängdsuppgifter och trafikbehov. Enligt den preliminära bedömningen kräver byggan- det av gatuanslutningen till Lappfjärdsvägen inga särskilda åtgärder för huvudriktningen på Lappfjärdsvägen. Vid placeringen av gatuförbindelsen har man beaktat möjligheten att bygga vänstersvängfiler både vid den nya gatuanslutningen och vid anslutningen till Ringvägen som betjänar det befintliga industriområdet söder om Lappfjärdsvägen.

Bedömning av funktionen i anslutningen till Lappfjärdsvägen

Funktionen i anslutningen till Lappfjärdsvägen har bedömts utifrån de uppgifter om antal anställda som erhållits från aktören i T-1 tomten. I beräkningarna har trafiken från tomten T-2, som använder samma gatuförbindelse, inte inkluderats. Resultaten från tomten T-1 har dock beaktats i en övergripande bedömning inklusive tomten T-2.

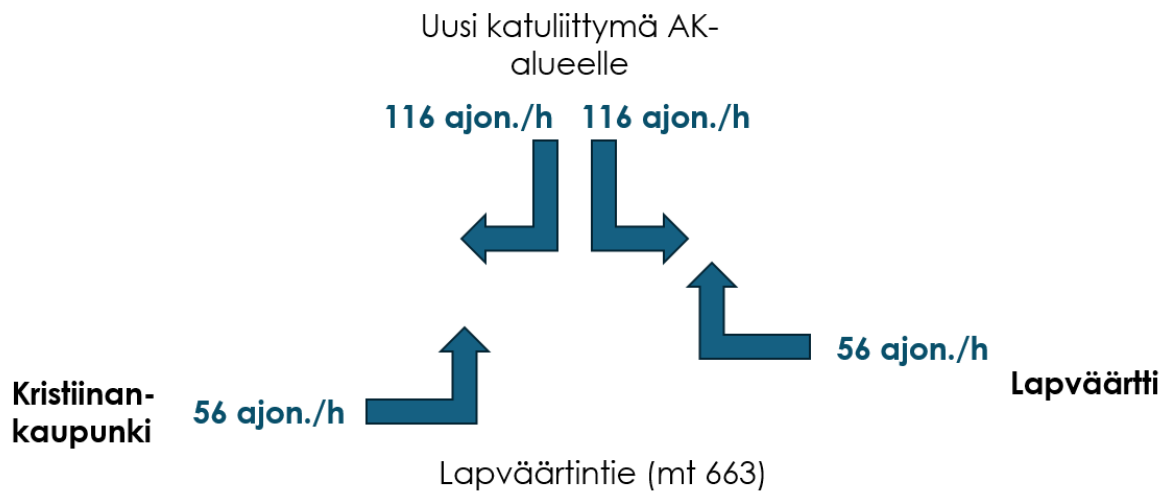
För att uppskatta trafikmängden och de trafikmässiga effekterna antas att 150 personer av de anställda på tomten T-1 arbetar dagtid och 600 personer i skiftarbete. När skiftarbetet fördelas över hela veckan arbetar i genomsnitt cirka 430 personer under en vardag. Personalen fördelas exempelvis på tre skift, vilket innebär att cirka 140 personer arbetar samtidigt.

För att uppskatta den maximala belastningen i anslutningen till Lappfjärdsvägen antas att 80 % av de anställda kommer till arbetet med bil och att genomsnittlig beläggning är 1 person per bil (Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa, Miljöministeriet 2008: i regioner med under 20 000 invånare är färdmedelsandelen för personbil 78 % för arbetsresor och genomsnittlig beläggning 1,14). Som maximalt granskningstillfälle antas en teoretisk maxtimme under en vardag, då alla byråanställda lämnar arbetet samtidigt som skiftbytet för skiftarbetarna äger rum. I detta fall skulle den tvärgående trafikmängden under maxtimmen som genereras från tomten T-1 till gatan som ansluter till lappfjärdsvägen uppgå till följande;

$(150 + 140 \text{ avgående anställda}) * 80 \% \text{ bilister} = 232 \text{ avgående fordon och}$

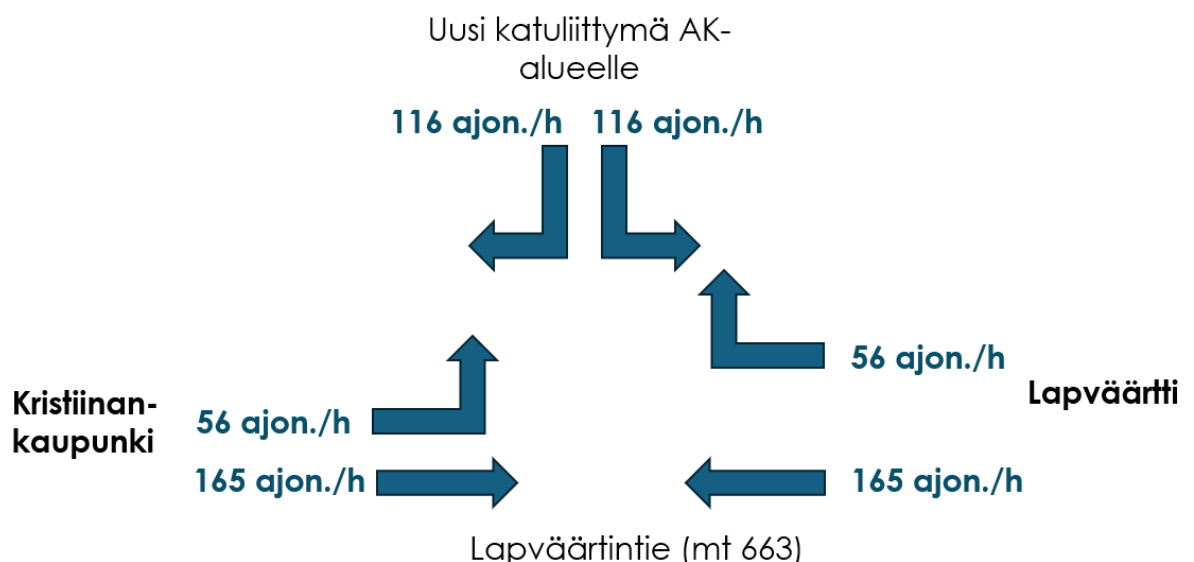
$140 \text{ anländande anställda} * 80 \% \text{ bilister} = 112 \text{ anländande fordon.}$

Om det antas att riktningen på Lappfjärdsvägen fördelas med 50 % – 50 % mot öst respektive väst, erhålls följande fördelning av de trafikflöden som markanvändningen ger upphov till i korsningen med Lappfjärdsvägen:



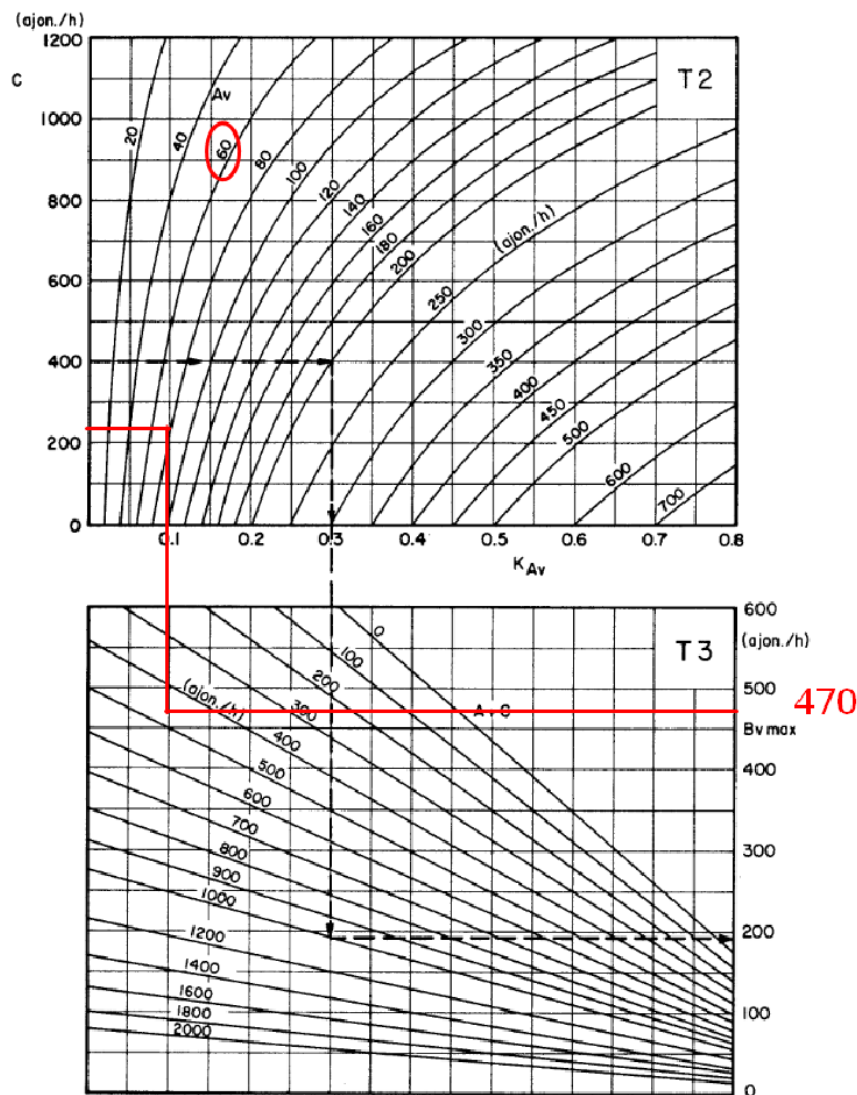
Figur 17. Trafikmängderna för den nya gatuanslutningen på Lappfjärdsvägen i diagramform, 1.

Lappfjärdsvägens genomsnittliga dygnstrafik är ca 3300 fordon per dygn (Trafikverket, Vägtrafikdata 2025). Det uppskattas att cirka 10 % av dygnstrafiken utgör maxtimme-
trafik, och det antas att trafiken fördelas jämnt i båda riktningarna. Därmed är den nu-
varande trafikmängden uppskattningsvis cirka 165 fordon/h i vardera riktningen.
Därmed skulle den totala trafikmängden i anslutningen uppskattningsvis vara:



Figur 20. Trafikmängderna för den nya gatuanslutningen på Lappfjärdsvägen i diagramform, 2.

I den trearmade plankorsningen är den mest kapacitetskrävande riktningen vänstersväng från sidoanslutningen. Enligt Trafikverkets anvisning *Planering av plankorsningar* (Trafikverkets anvisningar 6/2026) är den maximala kapaciteten för vänstersväng från sidoanslutningen vid aktuella trafikmängder cirka 470 fordon/h enligt kapacitetsmonogrammen för trearmade korsningar. Belastningsgraden blir då $116 \text{ fordon/h} / 470 \text{ fordon/h} = 0,25$, och servicenivån baserat på belastningsgraden är god. Trafikmängden för vänstersväng från sidoanslutningen under maxtimmen skulle behöva mer än fördubblas för att belastningsgraden skulle överstiga 0,5 och kapaciteten sjunka till tillfredsställande nivå.



Kuva 5. Kolmihaaraliittymän välityskyky.

Figur 21. Bedömning av kapaciteten för den nya gatuanslutningen baserat på trafikmängder.

Beräkningen gjordes för att bedöma servicenivån i ett maximiläge, där man antog att skiftarbetarnas skiftbyte infaller under samma maxtimme som dagarbetarnas arbetspassets slut. Trots detta förblev belastningsgraden för den mest krävande vänstersvängen från sidogatan låg även i maximisituationen, och inga problem förväntas uppstå i anslutningens servicenivå. Det är dessutom sannolikt att maxtimmens trafikmängd blir betydligt lägre än denna beräkning, om skiftbyten tidsmässigt separeras från dagarbetarnas arbetspassets slut. I bedömningen av anslutningens servicenivå beaktades inte trafiken från kvartersområdet T-2, men baserat på de uppgifter som erhållits om trafikmängder och antal anställda på kvartersområdet T-1 är det mycket osannolikt att trafiken från kvartersområdet T-2 skulle vara så omfattande att funktionaliteten i anslutningen vid Lappfjärdsvägen skulle försämrast i någon väsentlig grad.

Spårtrafik

I förslaget till landskapsplanen för Österbotten 2050, som vunnit laga kraft år 2025, har planeringsområdet anvisats med en beteckning för behov av spårtrafikförbindelse. Denna har även beaktats i planförslaget till delgeneralplanen för det östra industriområdet, som varit framlagt hösten 2025. Förverkligandet av den i landskapsplanen angivna bansträckningen innebär att även tågtrafik kommer att ledas till områdets västra kant. Det har dock inte planerats någon hållplats inom området och avsikten är inte heller att anlägga något industrispår från banan för industriaktörerna i området.

Trafikledsverket konstaterar i sitt utlåtande om programmet för deltagande och bedömning att den reservering som anges i den lagakraftvunna landskapsplanen samt i delgeneralplaneförslaget bör beaktas i detaljplaneringen i mån av möjlighet, så att utvecklingen av markanvändningen i området inte skapar hinder för det angivna förbindelsebehovet. Enligt utlåtandet har Trafikledsverket emellertid inga pågående utredningar eller planer som gäller detta förbindelsebehov. Trafikledsverket uppmanar dock att i den fortsatta planbehandlingen fästa uppmärksamhet vid avgränsningen av planområdet.

Beteckningen för spårtrafik i landskapsplanen avser i första hand ett förbindelsebehov och inte en områdesreservation.

Förstudien för Aalto-banan beräknas färdigställas våren 2026 och har omfattat granskning av olika sträckningsalternativ.

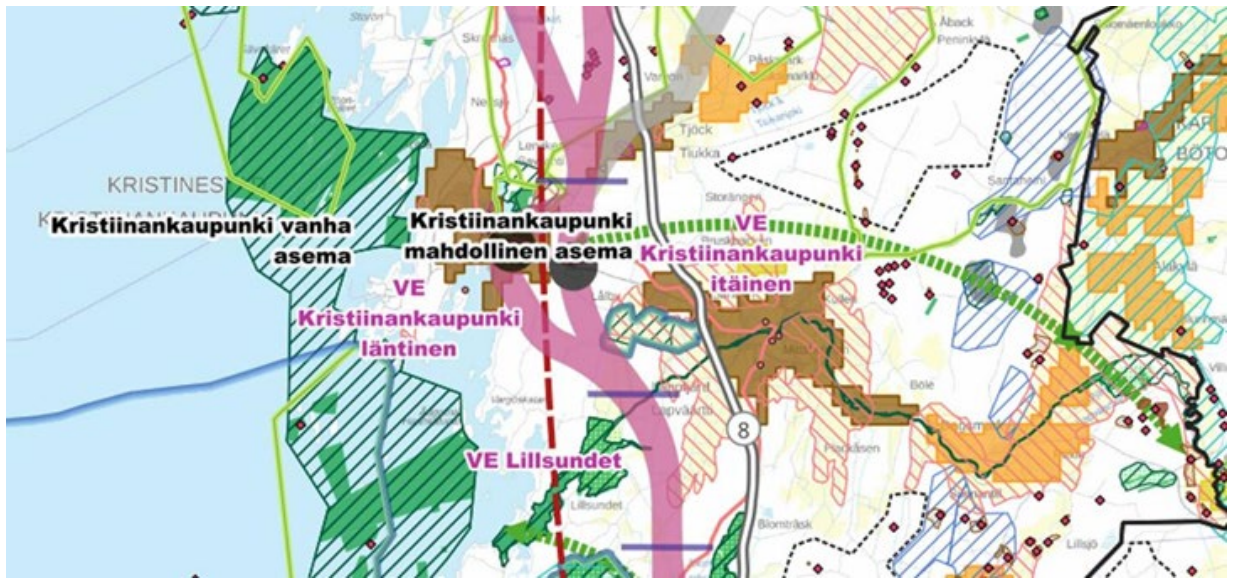
Om en eventuell spårförbindelse lokaliseras i enlighet med förbindelsebeteckningen, som anger ett förbindelsebehov i landskapsplanen eller längs någon av de alternativa sträckningar som har utretts, begränsar detta möjligheterna att anvisa korsande gång-, cykel- eller körförbindelser inom planområdet. Verksamheten i området får i regel inte ge upphov till korsande trafik i samma plan som spårtrafiken.

Förstudien för Aalto-banan färdigställdes våren 2026. I utredningen har olika alternativa sträckningar för järnvägen undersökts. https://www.obotnia.fi/assets/Sidor/1/309/Aaltoradan_tarveselvitys_raportti_26032026.pdf

I behovsutredningen har två alternativa sträckningar studerats:

Alternativ 1 (VE 1), Kristinestad västra, är beläget inom tätortsområdet. Sträckningen utnyttjar den tidigare bansträckningen för Kristinestadsbanan och möjliggör en station vid den gamla järnvägsstationens läge. Söder om stationen har bostadshus uppförts i anslutning till den tidigare banvallen efter att järnvägstrafiken upphört. Sträckningens genomförbarhet behöver bedömas i den fortsatta planeringen. Detta alternativ är beläget i den västra delen av planområdet eller i dess omedelbara närhet, på områdets västra sida.

Alternativ 2 (VE 2), Kristinestad östra, passerar utanför tätortsområdet, vilket innebär att avståndet från stationen till Kristinestads centrum blir längre. Å andra sidan medför sträckningen inte motsvarande olägenheter för den befintliga bebyggelsen som det andra alternativet och möjliggör en kortare restid för tågen på Aaltobanan. Med stöd av anslutningstrafik kan stationslägena även betjäna exempelvis Lappfjärd. Detta alternativ är beläget i den östra delen av planområdet eller i dess närhet, på områdets östra sida.



Figur 21. Utdrag ur förstudien för Aaltobanan, där alternativen presenteras på en översiktlig nivå.

Enligt stadens preliminära bedömning kommer det sträckningsalternativ 1 som presenteras i förstudien att försvåra genomförandet av markanvändningen i området samt skyddandet av Natura-områden.

I detaljplanen har det utrymme som krävs för förbindelsebehovet beaktats inom området för jord- och skogsbruk med beteckning r-yt (område där utrymmesreserveringen för en spårtrafikförbindelse ska beaktas.)

5.4.7 Konsekvenser för ekonomin, tjänsterna och sysselsättningen

Detaljplanen möjliggör lokalisering av verksamheter som betjänar näringslivet i anslutning till goda trafikförbindelser, i närheten av Kristinestads centrum. Den möjliggör uppförandet av ett datacenter samt industri- och lagerbyggnader som är kopplade till dess verksamhet inom området. Genomförandet av detaljplanen har en positiv inverkan på områdets näringsliv, serviceutbud och regionalekonomi, även med beaktande av indirekta positiva effekter. När området genomförs bidrar det till att öka stadens självförsörjningsgrad vad gäller arbetsplatser samt till att stärka näringslivets verksamhetsförutsättningar.

Datacentret beräknas under driftsskedet sysselsätta cirka 750 personer, och därutöver skapar övrig verksamhet som lokaliseras till området ytterligare arbetstillfällen. Genomförandet av industriområdet stärker även verksamhetsförutsättningarna för

befintliga närservicefunktioner och främjar utvecklingen av nya tjänster i dess närområde, som bland annat restaurang- och logitjänster, transporttjänster, fastighetsservice och underhåll samt bevakningstjänster. Genomförandet av området stärker stadens möjligheter att fullgöra sina lagstadgade skyldigheter, det vill säga ordna service, genom inkomster från tomtförsäljning och fastighetsskatt.

Byggskedet är projektets mest arbetsintensiva fas ur sysselsättningssynpunkt. Inom Kristinestads område finns, i förhållande till stadens storlek, ett betydande antal företag inom transport-, schakt- och anläggningsbranschen. Arbetskraft och resurser för genomförandet i enlighet med detaljplanen finns således väl tillgängliga inom området. Projektet förbättrar verksamhetsförutsättningarna för redan etablerade företag och stöder deras fortsatta utveckling.

Sjukhuset producerar en betydande mängd spillvärme, vilket – om det utnyttjas effektivt – har stor ekonomisk betydelse. Värme kan utnyttjas bland annat i närliggande produktion eller genom att ledas vidare som fjärrvärme till ett större område. Möjligheterna att tillvarata värme utreds i samband med planprocessen. Även sysselsättnings effekterna av tillvaratagande och utnyttjande av spillvärme samt tillhörande verksamheter är av väsentlig betydelse.

Genomförandet av detaljplanen förutsätter investeringar i nätverk för vatten- och avloppssystem, gator samt övrig teknisk infrastruktur. Den markanvändning som planen medger medför även ökade årliga drift- och underhållskostnader för den kommunaltek-niska infrastrukturen. Den infrastruktur som byggs är dock relativt begränsad i förhållande till områdets omfattning, till följd av den planekonomiska lösningen. Staden ansvarar för förberedande byggnadsarbeten avseende gatorna, medan privata projektaktörer ansvarar för motsvarande åtgärder på tomterna.

Driften av datacenter förutsätter en god tillgång till el. Detta påverkar indirekt genomförandet av investeringar inom den gröna omställningen, såsom vind- och solkraftsprojekt, i hela landet. Genom sin stora elförbrukning är projektet av betydelse för de lokala elbolagens lönsamhet. Flera stora projekt kan till vis del påverka elpriset, som dock fastställs nationellt utifrån efterfrågan på den totala elförbrukningen på en bredare marknad. Verksamheterna i området kan anslutas till det regionala elnätet samt till Fingrids stamnät.

5.4.8 Konsekvenser för människor och den sociala miljön

Projektet har positiva effekter för områdets invånare genom sina sysselsättnings- och ekonomiska konsekvenser. Projektet ökar antalet arbetsplatser i området, ökar stadens skatteintäkter och förbättrar stadens möjligheter att uppfylla sitt lagstadgade ansvar för närservice.

Under byggtiden kommer närområdet att utsättas för olägenheter som är typiska för byggverksamhet (markarbeten, husbyggnation samt den arbetsplatstrafik dessa förutsätter), såsom buller och damm. Byggtiden är dock övergående och utgör en relativt kort period i förhållande till den verksamhet som detaljplanen möjliggör i området.

Planprojektet påverkar områdets landskapsbild och rekreationsanvändning. Områdets topografi och karaktär förändras, och området kan inte längre användas för närrekreation eller friluftsliv på samma sätt som tidigare. Inom planområdet finns dock i utgångsläget inga betydande anlagda friluftsleder eller rekreationsområden. Naturmiljön i området minskar, och inom arbetsplatsområdet finns ett behov av att begränsa den fria rörligheten på områden där kritisk infrastruktur är belägen eller där objekt som är relevanta ur användningssäkerhets- eller allmän säkerhetssynpunkt finns. Även på privata tomtområden måste rörligheten begränsas för att säkerställa verksamhetsutövarnas affärsverksamhet i området.

5.4.9 Klimateffekter

Negativa klimatpåverkningar kan mildras och positiva effekter stärkas genom lösningar som minskar utsläppen av växthusgaser, ökar kolbindningen samt förbättrar anpassningen till klimatförändringen. I detaljplan och detaljplaneförändring för östra sidans industriområde förverkligas dessa på följande sätt:

- I planeringen har man strävat efter att bevara områden som fungerar som kol-sänkor (Hiilikartta) samt möjliggöra energilösningar med låga koldioxidutsläpp.
- Ny bebyggelse placeras i anslutning till den befintliga tätortsstrukturen.
- Målet är att placera service, arbetsplatser och bostäder nära varandra.

- Funktionerna har placerats så att arbetsresor kan genomföras med hjälp av hållbara färdsätt.
- Naturliga områden och gröna förbindelser bevaras, vilket ökar kolbindningen och minskar värmeöeffekten.
- Onödig avverkning av skog undviks, så att kolsänkor, kollager och den biologiska mångfalden kan stödja varandra.
- Bebyggelsen har placerats på en energieffektiv plats med tanke på tillgången till elenergi, och planlösningen möjliggör energieffektiva lösningar, såsom utnyttjande av spillvärme.

5.4.9.1 Förberedelse och anpassning till klimatförändringen

Förberedelser och anpassning till klimatförändringen har beaktats i bedömningen av detaljplanens konsekvenser samt i planbestämmelserna. Under delgeneralplanens gång har en dagvattenutredning upprättats för området och bestämmelser om hantering av dagvatten kommer också att beaktas på detaljplanekartan.

I projektet förbereder man sig för förändrade förhållanden, som t.ex:

- förändrade årstider (milda, regniga vintrar samt heta och torra somrar)
- extrema väderförhållanden (såsom ökande blåst, skyfall, snedregn, snöbelastning, stormar och långa torrperioder)
- förändringar i markens vattenförhållanden (förändringar i grundvattenförhållanden, erosion, ras, transport av fasta partiklar och förändringar i markens bärför-måga)
- förändringar i växtlighetens och trädens västförhållanden (särskilt för barrträd, förflyttning av vegetationszoner norrut, hot mot växt- och djurarter, stormskador)
- förändringar vid havskusten (ökad risk för översvämningar i vattendrag och hav, minskad isbildning, uppvärmning och avsötning av Östersjön, förändringar i livs-miljöer för arter)

Genom att anpassa oss till klimatförändringen kan vi mildra dess negativa effekter och samtidigt dra nytta av de möjligheter den medför. Anpassning blev ett internationellt mål i Parisavtalet om klimatförändringar.

I detta detaljplaneprojekt har anpassning till klimatförändringen beaktats på följande sätt:

- god vattenhantering (dagvattenhantering), förebyggande av strukturella skador och farliga situationer, samt eventuell försämring av vattenstatus eller hot mot vattenförekomster. På plankartan ges bestämmelser av dagvattenhantering baserad på dagvattenutredning.
- effektivt brandskydd förhindrar farliga situationer som orsakas av torka. På plankartan ges bestämmelser om brandsäkerhet samt om farliga eller skadliga ämnen.
- vegetation och växttäcke på markytan förbättrar hanteringen av dagvatten och mildrar hetta och blåst (mikroklimat effekt). På de delar av tomten, som inte byggs eller används för trafik-, parkerings- eller lagerområde, skall befintlig växtlighet bevaras eller området skall planteras.
- skyddande trädgrupper lämnas kvar på grönområden i tillräckligt stora helheter för att minska risken för stormskador. Detta har beaktats genom omfattande områdesreserveringar för skogsområden.
- planeringslösningar förebygger erosion, skadlig avrinning till vattendrag samt försämring av markens bärighet. I växtligheten bör lokalt välfungerande och lätt-skötta växtarter som effektivt binder jordmaterial gynnas.
- Lokala närvärmeanläggningar eller energiterminaler etableras för att tillvarata även den överskottsvärme som uppstår vid elproduktion och datacentrets verksamhet (t.ex. i kommunala energianläggningar eller genom lagring av värme i marken), samt för att nyttiggöra spillvärmens i närheten av dess källa.
- Den ökande elförbrukningen beaktas genom att möjliggöra lokal elproduktion (sol- och vindkraft). Småskaliga kraftverk som inte orsakar industriell miljöstörning får placeras på gårdsområden eller i konstruktioner.
- Förberedelser görs även för längre elavbrott genom att möjliggöra lokala batteri lager samt insamling och lagring av el eller energi.

Vid byggandet beaktas dessutom:

- möjliggörandet av återanvändning/återvinning av byggmaterial, fastighetsspecifik energiproduktion eller lagring samt god värmeekonomi och väderbeständighet i konstruktioner.
- i konstruktioner och planeringslösningar beaktas förändrade väderförhållanden samt de belastningar och påfrestningar dessa medför för strukturerna.

5.5 Störande faktorer i miljön

Den spårtrafikförbindelse som anvisats i delgeneralplanen samt den järnväg enligt alternativ VE1 i förstudien för Aalto-banan medför, om den genomförs, buller och vibrationer från spårtrafiken. Arbetsplatstrafik samt transporter som förutsätts av områdets verksamheter medför i visst mått trafikbuller och dammbildning, men under områdets driftskede bedöms dessa effekter vara relativt begränsade. Datacentret ger i sig inte upphov till betydande gods- eller arbetsplatstrafik.

Datacentrets bullerpåverkan består av två mycket olika skeden;

Buller under byggtiden är kortvarigt men kraftigt (såsom exempelvis sprängning, krossning, pålning, transporter samt arbetsplats- och byggtrafik). Buller under driftskedet är permanent, men av lägre intensitet (såsom kylutrustning och reservkraftgeneratorer samt till eldistributionen hörande transformatorstationer och normalt arbetsplatstrafik.) Eventuella bullereffekter kan lindras genom olika åtgärder, såsom arbetstidsbegränsningar under byggtiden (förläggning till dagtid), bullerskydd (stängsel, vallar), styrning av byggarbetsplatsens trafikleder längre bort från bullerkänsliga objekt samt tekniska lösningar under driften för att minska buller (placering av kylutrustning och generatorer i förhållande till bullerkänsliga objekt samt ljuddämpande konstruktioner och material). På planterade områden som ramar in kvartersområdena (planbeteckning) tillåts uppförande av bullerdämpande jordvallar.

Bullerutredning för datacentret har inkluderats i planmaterialet (planbeskrivning avsnitt 5.5.1.2). I bygglovsskedet inkluderas en mer detaljerad bullerutredning av projektets påverkan på omgivningens ljudnivåer, när projektets slutliga utformning är bättre känd och de därav föranledda konsekvenserna kan bedömas mer ingående.

5.5.1.1 Trafikens bullereffekter

Den planerade markanvändningen, bestående av arbetsplats- och industriområden, medför ökad trafik samt därav följande buller på Lappfjärdsvägen. Lappfjärdsvägen utgör redan i nuläget en betydande infartsled till Kristinestad, och längs den aktuella sträckan finns i dagsläget ingen betydande bostadsbebyggelse eller andra bullerkänsliga verksamheter.

Buller från eventuell framtida spårtrafik som lokaliseras till området behöver däremot sannolikt åtminstone delvis hanteras genom strukturella bullerskyddsåtgärder, ifall spårlinjen följer den i landskapsplanen angivna lokaliseringen enligt beteckningen för behov av spårtrafikförbindelse.

Buller från byggtidstrafik inom området är av övergående karaktär, men kan pågå under flera år beroende på tidpunkten för genomförandet av planområdet. Byggtidens arbetsplatstrafik samt dess rutter kan planeras på ett sätt som minimerar dess störande effekter.

5.5.1.2 Datacenters bullereffekter

Bullerutredningen för detaljplanen, (A-Insinöörit Suunnittelu Oy, 2026), har fogats till planmaterialet. I bullerutredningen har bullret från datacentrets centrala ljudkällor, det vill säga reservkraftsgeneratorerna och kylningen), bedömts i förhållande till känsliga objekt i områdets närmiljö.

I utredningen har en genomförbar lösning presenterats, där de preliminära ljudeffektnivåerna (LWA) för de mest betydande ljudkällorna samt de nödvändiga bullerbekämpningsåtgärderna har fastställts för att uppnå de riktvärden för bullernivåer som anges i statsrådets beslut (SRb 993/1992).

Under testning av anläggningens reservkraftsgeneratorer får den ekvivalenta ljudnivån vid de närmaste störningskänsliga objekten inte överskrida riktvärdet för dagtid på 55 dB. Under nattetid får riktvärdet för nattbuller på 50 dB inte överskridas vid de närmaste störningskänsliga objekten. Det närliggande naturskyddsområdet, som används för rekreation, ligger i omedelbar anslutning till tätorten. Därför tillämpas även för detta område riktvärdet 55 dB för dagtid

Enligt utredningen uppnås de bullernivåer som motsvarar statsrådets riktvärden vid störningskänsliga objekt, förutsatt att ljudeffektnivån för en enskild kylningsmaskin är högst cirka 93 dB och att en cirka 7 meter hög bullerskärm eller akustisk lamellkonstruktion uppförs runt utrustningen. För generatorerna är den högsta tillåtna ljudeffektnivån (LWA) 110 dB och för avgasröret 96 dB. Med dessa åtgärder underskrids riktvärdet på 55 dB under testdagen.

5.5.1.3 Undantags- och storskaliga olycksituationer

Projektet bedöms, utifrån den markanvändning som möjliggörs genom detaljplanen, inte medföra sådana risker som skulle öka risken för storolyckor. Om en framtida, i landskapsplanen angiven järnvägsförbindelse skulle komma att tas i bruk för transporter av farliga ämnen, kan det dock förekomma risker förknippade med sådana transporter.

Datacentrets verksamhet förutsätter uppförande av en projektspecifik reservkraftsläggning, bland annat för att säkerställa funktion vid elavbrott. Reservkraftsläggning drivs med bränsle (eventuellt diesel), och vid användning och lagring av bränslet ska det säkerställas att bränsle inte läcker ut i marken och vidare till vattendrag. Detta har beaktats i plankartan genom en planbestämmelse som gäller skyddsbassänger för bränsletankar. Reservkraftsläggningen producerar vid behov reservkraft uteslutande för datacentrets eget bruk, och avsikten är inte att sälja el utanför området. Verksamheten förutsätter därmed inga separata markreserveringar i detaljplanen, utan möjliggörs genom planbestämmelserna för kvartersområdet.

Eventuella bränder samt förebyggande av dessa, liksom tillgången till släckvatten, har även beaktats i planbestämmelserna i enlighet med anvisningar från brand- och räddningsmyndigheterna.

Datacenter och batterilager har delvis liknande säkerhetsksekvenser vid störnings- och olycksituationer. Dessa omfattar bland annat batteribränder, termisk rusning, rökgaser samt utmaningar i samband med släcknings- och räddningsinsatser. För datacenter uppstår betydande miljöeffekter främst om anläggningen innehåller stora batterisystem eller bränslelager. Under normala driftförhållanden är både datacenter och batterilager i regel noggrant övervakade och utrustade med flera säkerhetssystem.

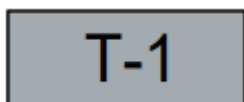
Faktorer som bör beaktas ur säkerhetssynpunkt är bland annat avståndet till bostadsområden och andra känsliga objekt, räddningsfordonens obehindrade tillträde till området, tillgången till och hanteringen av släckvatten samt eventuella miljökonsekvenser vid en olycka. I Finland finns för närvarande inget entydigt lagstadgat generellt skyddsavstånd för batterilager. Skyddsavståndet fastställs från fall till fall utifrån batterilagrets storlek, tekniska lösning, brandskyddsåtgärder och den omgivande miljön.

Brandrisk kan uppstå exempelvis till följd av tillverkningsfel, kortslutning, överhettning eller mekanisk skada. I sådana situationer kan batteriets temperatur stiga snabbt och branden sprida sig till intilliggande battericeller. Om gaser som frigörs från skadade batterier antänds kan detta leda till en explosion eller en kraftig tryckutlösning. Vid batteribränder kan det, liksom vid andra bränder, frigöras hälsoskadliga gaser och partiklar. Vid fel- och störningssituationer kan det även uppstå risk för elstötar, ljusbågar och skador på utrustningen.

Batterilager kan förbättra elnätets driftsäkerhet genom att jämna ut variationer i elförbrukning och elproduktion samt genom att stöda nätet vid störningar. I samband med bygglovsprövningen kan byggnadstillsynsmyndigheten kräva utlåtande från räddningsmyndigheten samt brandsäkerhetsplaner eller riskutredningar.

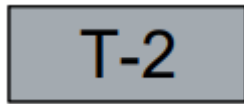
Eventuella brandrisker, förebyggande av bränder samt tillgången till släckvatten har även beaktats i planbestämmelserna i enlighet med anvisningar från brand- och räddningsmyndigheterna. Därtill innehåller planbestämmelserna särskilda krav gällande lagring av farliga eller skadliga ämnen.

5.6 Planbeteckningar och planbestämmelser



Industri- och lagerområde. I området får det placeras datacenter och förnybar energiproduktion som betjänar det samt reservkrafts- och elanläggningar. Byggnaderna ska med avseende på proportioner, fasader och färgsättning anpassas till omgivningen. Byggnadernas takfotshöjd, mätt från marknivå, får vara högst 25 m. I byggnadernas närmiljö ska skyddande trädbestånd bevaras eller planteras för att minska

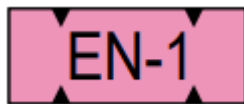
landskapskonsekvenserna. Området får delas i högst tre byggplatser.



Industri- och lagerområde. I området får även placeras förnybar energiproduktion. Byggnaderna ska med avseende på proportioner, fasader och färgsättning anpassas till omgivningen.



Område för allmän väg.

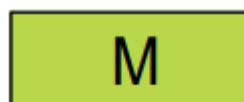


Område för energiförsörjning. I området får placeras batterilagring. Byggaren av batterilager eller stadens byggnadstillsyn ska under bygglovsprocessen vara i kontakt med ägaren av kraftledningen. Syftet med kontakten är att utreda byggförbudsområden, säkerhetsavstånd och möjliga riskspänningsområden som kraftledningarna kräver. Batterilager ska uppföras som fasta byggnader.



Naturskyddsområde.

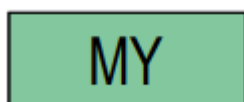
Område som är skyddat eller avsett att skyddas med stöd av naturvårdslagen, gammal skog. Området ska bevaras i naturtillstånd. På området får inte vidtas åtgärder som äventyrar områdets skyddsgrund.



Jord- och skogsbruksområde.



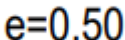
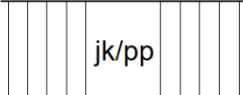
Trädgårds- och växthusområde.

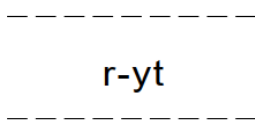
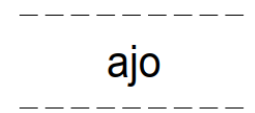
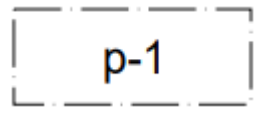
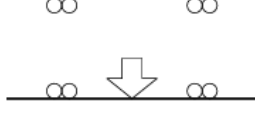
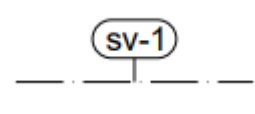
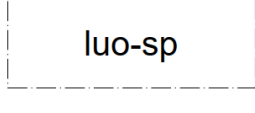
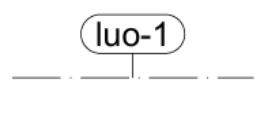
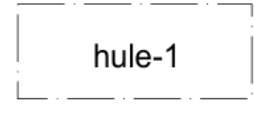


Jord- och skogsbruksområde med särskilda miljövärden



Linje 3 m utanför planområdets gräns.

	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Gräns för delområde.
	Riktgivande gräns för område eller del av område.
	Stads- eller kommunodelsnummer.
	Kvartersnummer.
	Nummer på riktgivande tomt/byggplats.
	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
	Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.
	Byggnadsyta.
	Gata.
	
	Del av område reserverad för gång- och cykeltrafik. Lålbyvägen är anvisad som en kulturhistoriskt betydande vägsträckning i landskapsplanen. Vid planering av områdesanvändning och åtgärder ska vägsträckningens landskapsmässiga och kulturhistoriska värden beaktas. Möjligheterna att använda den historiska rutten för att främja turism och rekreation ska uppmärksammas.
	Del av område som skall bevaras/planteras, där träd bevaras eller planteras och där det är tillåtet att uppföra körförbindelser samt planterade jordvallar för bullerskydd.

	Område där utrymmesreserveringen för en spårtrafikförbindelse ska beaktas.
	Riktgivande körförbindelse.
	Del av område reserverad för parkering, service och lastning
	Del av område reserverad för ledning (z:el, v: vatten, j: avlopp).
	Ungefärligt läge för in- och utfart.
	Skyddszon för 400 kV och två 110 kV ellinjer.
	Område där trädbestånd bevaras och planteras. På området ska en trädbevuxen ekologisk förbindelse för flygekorren bevaras.
	Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald. Området innehåller områden enligt 10 § i skogslagen. Området ska bevaras i naturtillstånd.
	Riktgivande del av område som reserverats för ett lokalt dagvattensystem, genom vilket dagvattnet leds och fördröjs i dike- och bassängskonstruktioner.

Generalbestämmelser:

Naturförhållandena på de områden inom jord- och skogsbruksområdena (MY) som är särskilt viktiga för den biologiska mångfalden (luo-1 ja luo-sp) får inte förändras eller

äventyra de verifierade naturvärdena. Vid behov ska objekten markeras i terrängen under skogsvårdsåtgärder.

Småskaliga kraftverk som inte orsakar industriell miljöstörning får placeras på gårdsområden eller i konstruktioner.

På de delar av tomten, som inte bebyggs eller används för trafik-, parkerings- eller lagerområde, skall befintlig växtlighet bevaras eller området skall planteras. I växtligheten bör lokalt välfungerande och lättskötta växtarter som effektivt binder jordmaterial gynnas.

Vid byggande i närheten av kraftledningar ska ett korsningsutlåtande inhämtas från kraftledningarnas ägare.

För eldistribution nödvändiga parktransformatorer får placeras inom kvartersområden.

Grundläggning

Grundläggningsförhållandena ska revideras tomtspecifikt och presenteras i bygglovsansökan.

Sura sulfatjordar

Inom området förekommer potentiella sura sulfatjordar. Innan byggnadsåtgärder påbörjas ska en markundersökning utföras inom de områden som ska bebyggas för att utreda förekomsten av sura sulfatjordar. Dessutom ska en plan upprättas för att förebygga eventuella försurningsrelaterade olägenheter.

Vid hantering av sura sulfatjordar och placering av jordmassor ska miljömyndigheternas anvisningar följas. Schaktning i områden med sura sulfatjordar ska i första hand undvikas.

Avlopps- och dagvatten

Avloppsvattnet ska ledas i kommunalt avloppssystem.

Dagvatten ska fördröjas och hanteras på området, innan avledning till omgivning eller system.

Dagvatten ska fördröjas på fastigheterna så att dimensionerna av fördröjningskonstruktionerna är 2 m³ per 100 m² ogenomtränglig yta. Fördröjande strukturer måste tömmas inom 6-12 timmar efter att de har fyllts. En dagvattenhanteringsplan skall ingå i bygglovhandlingar, där även dagvattenhanteringen under byggtiden beaktas.

Vid avledning och behandling av dagvatten ska eventuella sura sulfatjordar beaktas. Dagvatten får inte infiltreras i marken på områden där sura sulfatjordar har konstaterats, och obehandlat dagvatten får inte ledas från dessa områden till vattendrag.

Dagvatten från ogenomträngliga ytor där olja eller tungmetaller kan lakas ut till vatten ska ledas till dagvattennätet via oljeavskiljare och/eller annan kvalitativ reningsbehandling. Vid riskobjekt ska dagvattenledningen vid behov kunna stängas av.

Fördröjningskonstruktionerna ska placeras på minst 10 meters avstånd från landsvägens skyddsområde.

Dagvattenfördröjningen får inte medföra risk eller olägenhet för grannfastigheter, byggnader eller allmänna områden.

Farliga eller miljöskadliga ämnen

Miljöskadliga ämnen ska förvaras på det sätt, att de inte ursakar fara eller inte kan spridas ut i miljön.

Trafik- och parkeringsområdena, samt i anläggningens fortsatta tekniska planering noggrannare definierade områden, ska beläggas med icke vattengenomsläppligt material.

Bränsletankarna ska vara försedda med ett uppsamlingskärl för eventuell överfyllnad.

Brandsäkerhet

Vid utomhuslagring av brännbart material ska brandmyndighetens föreskrifter följas.

I samband med bygglovet bör säkerställas tillräcklig tillgång till släckningsvatten.

Bullerbekämpning

Från verksamheter som placeras på området får det sammanlagda bullret inte överskrida riktvärdet dagtid på 45 dBA eller riktvärdet nattetid på 40 dBA på närliggande

fritidsfastigheter, eller riktvärdet dagtid på 55 dB eller riktvärdet nattetid på 50 dB på närliggande bostadsfastigheter eller VL-områden.

Bil och cykelplatser

Bilplatser ska byggas åtminstone enligt följande: 0,8 bp/arbetare

Minimiantalet cykelplatser: 0,6 cp/arbetare

5.7 Namn

På området bildas nya gator enligt följande: Lokvägen (förlängning), Lappfjärdsvägen (befintlig landsväg) samt en ny gatuförbindelse från Lappfjärsvägen (Kasåsporten).

6 Detaljplanens förverkligande

6.1 Övriga tillstånd, förfaranden och utlåtanden

Innan bygglov söks för genomförandet av området ska det säkerställas om en eventuell miljökonsekvensbedömning (MKB-förfarande) krävs för datacenter och eventuell tillhörande elöverföring. Därutöver ska övriga tillstånd som verksamheten förutsätter, såsom miljötillstånd, sökas.

Om behovet av ett MKB-förfarande inte utreds eller om områdets planerade verksamheter inte definieras tillräckligt precist i detaljplaneprocessen, kan frågan om behovet av miljökonsekvensbedömning aktualiseras först i samband med senare tillståndsproucesser, såsom bygglovsförfarandet (utlåtande från Tillstånd- och tillsynsverket).

Ympäristövaikutusten arviointimenettelyn soveltamistarve on selvitetävä erillisellä pyynnöllä Lupa- ja valvontavirastolta (Laki ympäristövaikutusten arviointimenettelystä, 252/2017). Kristinestad har fått skriftlig bekräftelse från projektaktören på att detta kommer att iakttas.

Den Natura-bedömning som utarbetats för området kommer att uppdateras och skickas på remiss innan planen godkänns.

Den elstation som byggs för datacenters eget behov samt eventuella reservkraftaggregat kan dessutom förutsätta särskilda tillstånd, såsom exempelvis kemikalietillstånd.

6.2 Förverkligande och uppföljning

Områdets allmänna områden förverkligas av staden eller staten. Tomterna förverkligas av privata företag.

Förverkligandet av området övervakas av byggnadstillsynen i Kristinestad. Området omfattas av Kristinestads byggnadsordning.

7 Kontaktuppgifter

Yttrande ska lämnas skriftligt till stadsstyrelsen till adressen: Kristinestad, serviceområdet för tekniska tjänster, PL 13, 64101 Kristinestad eller per e-mail till kristinestad@krs.fi.

För mer information om planering, vänligen kontakta:

PLANLÄGGARE/KRISTINESTAD

Mila Segervall, stadsdirektör
Anton Ragnäs, teknisk direktör

E-post: fornamn.efternamn@krs.fi

Adress: Kristinestads stad,
Tekniska nämnden
Lappfjärdsvägen 10,
64100 Kristinestad

PLANLÄGGNINGSKONSULT:

A-Insinöörit Suunnittelu Oy / Esbo och Tammerfors

Katri Peltoniemi, ledande konsult, planering av markanvändning

Tfn: 041 731 6439

fornamn.efternamn@ains.fi

Adress: Bertel Jungs plats 9, 02600 Esbo

Kristinestad

Lappfjärdsvägen 10
64100 Kristinestad
eller
Kristinestad
PL 13
64101 Kristinestad
kristinestad@krs.fi



KRISTINESTAD
KRISTIINANKAUPUNKI

8 Källförteckning:

1. Östra sidan industriområde, planbeskrivning, Ramboll, 2026.
2. Östra sidans naturutredning, Kristinestad, Carita Rönn, 2025.
3. Kristinestad, Delgeneralplan för östra sidans industriområde, dagvattenutredning, Ramboll, 2025.
4. [Pohjanmaan maakuntakaava 2050 » Obotnia](#), Österbottens landskapsplan 2050, Österbottens förbund, 2025.
5. www.vesi.fi, Källa till undersökt information om vatten.
6. [Maankamara](#), En onlinetjänst som drivs av Geologiska forskningscentralen i Finland.
7. [Liiteri-tietopalvelu](#), En onlinetjänst som drivs av Finlands miljöcentralen.
8. <https://lappfjard.fi>, Lappfjärds byaföreningen rf.
9. [Kristinestads stad » Kristinestad](#), Kristinestads webbplats.
10. [Natura 2000 -alueet turvaavat Euroopan luonnon monimuotoisuuden](#), Miljöförvaltningens hemsida, [ymparisto.fi](#).
11. [RKY i Museovirasto](#), museiverket.
12. [Liikennemäärät | Fintraffic](#), Trafikvolymrapporter för järnvägs-, väg- och flygtrafik sammanställda från Fintraffic-data.
13. Uttalande från Österbottens museum via e-post den 10 februari 2026.
14. Tegelbruksbackens (FI0800140) Natura-bedömning och bedömning av behovet av en Natura-bedömning av skog in Norrfjärden (FI0800154), Ecobio Oy, 2026.
15. Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa, Miljöministeriet, 2008
16. Happamien sulfaattimaiden kansallinen opas rakennushankkeisiin, ympäristöministeriö, 2022, [Happamien sulfaattimaiden kansallinen opas rakennushankkeisiin](#)