

# **KRISTIINANKAUPUNKI**

## **FISKARHOLMENIN RANTA-ASEMAKAAVA**

### **KAAVASELOSTUS**

#### **Kaavaehdotus**

Versio 1.0



**15.10.2025**

**Nosto Consulting Oy**

## Sisällysluettelo

|                                                                             |           |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Perus- ja tunnistetiedot .....</b>                                    | <b>5</b>  |
| 1.1. Tunnistetiedot.....                                                    | 5         |
| 1.2. Kaava-alueen sijainti .....                                            | 5         |
| 1.3. Kaavan tarkoitus .....                                                 | 5         |
| 1.4. Ranta-asemakaavan esitystapa .....                                     | 6         |
| <b>2. Lähtökohdat.....</b>                                                  | <b>7</b>  |
| 2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista .....                               | 7         |
| Alueen yleiskuvaus .....                                                    | 7         |
| Luonnonympäristö ja maisema .....                                           | 7         |
| Rakennettu ympäristö .....                                                  | 9         |
| Muinaisjäännökset .....                                                     | 10        |
| Maanomistus .....                                                           | 10        |
| 2.2. Suunnittelutilanne.....                                                | 10        |
| Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....                              | 10        |
| Maakuntakaava .....                                                         | 11        |
| Yleiskaava .....                                                            | 12        |
| Ranta-asemakaava .....                                                      | 13        |
| Rakennusjärjestys .....                                                     | 13        |
| Emätilaselvitys .....                                                       | 13        |
| Luontoselvitys .....                                                        | 14        |
| Kaavan pohjakartta.....                                                     | 17        |
| Rakennuskiellot .....                                                       | 17        |
| <b>3. Suunnittelun vaiheet .....</b>                                        | <b>18</b> |
| 3.1. Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen..... | 18        |
| 3.2. Osallistuminen ja yhteistyö .....                                      | 18        |
| Viranomaisyhteistyö.....                                                    | 18        |
| Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.....                                  | 18        |
| Osalliset, vireille tulo ja kaavaluonnos.....                               | 18        |
| Kaavaehdotus .....                                                          | 18        |
| Kaavan hyväksyminen.....                                                    | 19        |
| <b>4. Ranta-asemakaavan kuvaus.....</b>                                     | <b>20</b> |

|           |                                                             |           |
|-----------|-------------------------------------------------------------|-----------|
| 4.1.      | Kaavan rakenne .....                                        | 20        |
|           | Mitoitus.....                                               | 20        |
|           | Palvelut.....                                               | 20        |
|           | Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen ..... | 21        |
| 4.2.      | Aluevaraukset .....                                         | 21        |
|           | Korttelialueet .....                                        | 21        |
|           | Maa- ja metsätalousalue .....                               | 21        |
|           | Luonnonsuojelualue .....                                    | 21        |
|           | Venevalkama .....                                           | 21        |
| 4.3.      | Ranta-asemakaavan vaikutukset .....                         | 21        |
|           | Vaikutukset rakennettuun ympäristöön .....                  | 22        |
|           | Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön .....            | 22        |
|           | Taloudelliset vaikutukset.....                              | 23        |
|           | Muut vaikutukset.....                                       | 23        |
| <b>5.</b> | <b>Ranta-asemakaavan toteutus.....</b>                      | <b>24</b> |
| 5.1.      | Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat ..... | 24        |
| 5.2.      | Toteuttaminen ja ajoitus .....                              | 24        |
| 5.3.      | Toteutuksen seuranta.....                                   | 24        |

|                 |                                                                        |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------|
| <b>LIITTEET</b> | 1) Asemakaavan seurantalomake (toimitetaan kaavan hyväksymisvaiheessa) |
|                 | 2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma                               |
|                 | 3) Kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset                          |
|                 | 4) Emätilaselvitys                                                     |
|                 | 5) Luontoselvitys                                                      |
|                 | 6) Lausunnot kaavaluonnoksesta                                         |
|                 | 7) Vastine lausuntoihin kaavaluonnoksesta                              |

## VERSIOHISTORIA

|     |              |            |                                                                                     |
|-----|--------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 0.9 | Kaavaluonnos | 25.2.2025  | Käsitelty Kristiinankaupungin kunnanhallituksen kaavoitus- jaostossa 13.5.2025 § 44 |
| 1.0 | Kaavaehdotus | 15.10.2025 | Käsitelty Kristiinankaupungin kunnanhallituksessa __.__.2025 § __.                  |
|     |              |            |                                                                                     |
|     |              |            |                                                                                     |

# 1. Perus- ja tunnistetiedot

---

## 1.1. Tunnistetiedot

### **KRISTIINANKAUPUNKI FISKARHOLMENIN RANTA-ASEMAKAAVA**

#### **Ranta-asemakaava koskee:**

Asemakaavoittamatonta kiinteistöä 287-415-7-108 Fiskarholmen.

#### **Ranta-asemakaavalla muodostuu:**

Loma-asuntojen korttelialuetta, maa- ja metsätalousaluetta, luonnonsuojelualuetta sekä venevalkama.

#### **Suunnitteluorganisaatio**

Ranta-asemakaavan laadinnasta on vastannut dipl.ins. YKS 742 Pasi Lappalainen Nosto Consulting Oy:stä.

#### **Käsittelyvaiheet**

|                                            |                      |
|--------------------------------------------|----------------------|
| Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu    | 19.5.2025            |
| Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä |                      |
| kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä        | 19.5.-17.6.2025      |
| Kaavaehdotus on ollut nähtävillä           | ___.__. - __.__.2025 |
| Kaupunki on hyväksynyt kaavan              | ___.__.2026          |

## 1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kristiinankaupungin eteläosassa Fladafjärdenin lahden rannalla n. 32 kilometrin päässä Kristiinankaupungin keskustasta etelään ja n. 5 kilometrin päässä Siipyystä etelään.

Sijainnista on kartta osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite 2).

## 1.3. Kaavan tarkoitus

Laadittavan ranta-asemakaavan tavoitteena on osoittaa suunnittelualueelle (kiinteistö 287-415-7-108 Fiskarholmen) rantayleiskaavan mukainen määrä rakennuspaikkoja (3 rakennuspaikkaa) maankäyttöä uudelleen järjestelemällä alueella. Tarkoitus on siirtää suunnittelualueen keskellä oleva RA-rakennuspaikka etelämäksi suunnittelualueen eteläisimmän rakennuspaikan sekä paikallista merkitystä sisältävän luonnonsuojelualueen väliin.

Lisäksi suunnittelualueelle on tarkoitus osoittaa venevalkama, suunnittelualueen pohjoisosaan. Venevalkama on tarkoitettu korttelin 2, kahden suunnittelualueen eteläisen rakennuspaikan käyttöön.

Toteutuessaan ranta-asemakaavalla ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä vaikutuksia.

#### **1.4. Ranta-asemakaavan esitystapa**

Ranta-asemakaava on laadittu siinä muodossa, mitä asemakaavan esitystavasta säädetään maankäyttö- ja rakennuslain (nykyisen alueidenkäyttölain) 55 §:ssä ennen 1.1.2024 voimaan tullutta lakimuutosta (23.3.2023/432). Lain siirtymäsäännös huomioiden asemakaavan aiempaa esitystapaa voidaan soveltaa vuoden 2028 loppuun asti.

## 2. Lähtökohdat

---

### 2.1. Selvitys suunnittelualan oloista

#### Alueen yleiskuvaus

Suunnitteluala koskee asemakaavoittamatonta kiinteistöä 287-415-7-108 Fiskarholmen. Suunnittelualueelle on osoitettu rantatyleiskaavassa kolme loma-asuntojen (RA) rakennuspaikkaa, maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M-1) sekä luonnonsuojelualuetta, jolla on paikallista merkitystä (SL-2).

Suunnitteluala on pinta-alaltaan yhteensä n. 6,8 hehtaaria ja sillä on todellista rantaviivaa yhteensä noin 605 metriä ja muunnettua rantaviivaa noin 567 metriä.

Suunnitteluala on yksityisessä maanomistuksessa.

#### Luonnonympäristö ja maisema

Suunnitteluala sijaitsee Pohjanmaan maisemamaakunnan Etelä-Pohjanmaan rannikkoseudun alueella. Pohjanmaan maisemarakenteeseen vaikuttaa voimakkaasti ainutlaatuinen ja yhä jatkuva maankohoaminen, jonka nopeus on paikan mukaan 5–8 mm vuodessa. Maiseman perusrakenne harjuselänteinen ja jokilaaksoineen ohjaa veden kulkua. Suunnitteluala kuuluu eteläboreaaliselle vyöhykkeelle. Suunnittelualan rantaosasta osa kuuluu luonnonsuojelualueelle, jolla on paikallista merkitystä (SL-2).

Suunnitteluala on metsävaltaista aluetta. Suunnittelualan maatalaji on pääasiassa kalliomaata.

(Lähde: <https://gtkdata.gtk.fi/Maankamara>)

Suunnitteluala ei sijaitse pohjavesialueella eikä suunnitteluala tai sen lähiympäristö kuulu korkean radonpitoisuuden riskialueisiin. Suunnittelualan happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyys on hyvin pieni.

Suunnittelualueelta on tehty ranta-asemakaavan laadinnan yhteydessä luontoselvitys (Turkka Korvenpää, Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy, 1.10.2025). Luontoselvitysalue koskee varsinaisen kaava-alueen lisäksi myös siihen rajoittuvaan vesijättömaata. Suunnittelualueesta pääosa on tiheää nuorta metsää, jossa on tehty harvennushakkuita. Alueen pohjoisosassa sijaitsee loma-asunto pihoineen, jonka lähellä on osittain jo metsittyneitä peltoja.

Suunnittelualueen länsiosassa Furuskäretiä ja Fiskarholmenia aikoinaan erottaneen entisen salmen reunalla on luonnontilaisempaa metsää rantayleiskaavassa suojeltavaksi merkityllä alueella (SL-2). Entinen salmi on maankohoamisen vuoksi muuttunut ruovikoksi, johon vesi nousee enää vain ajoittain kaikkein korkeimman merivedentason aikaan. Ruovikko ylettää myös salmen eteläpuolelle koko kiinteistön mitalle. Lisäksi selvitysalueen eteläosaan on hiljattain tehty eteläpuolen loma-asunnolle johtavasta tiestä haarautuva tie. Luontoselvityksen tuloksia on kuvattu tarkemmin kappaleessa 2.2 kohdassa *Luontoselvitys*.



*Suunnittelualueen eteläosan rantaa sekä suojapuustoa.*



*Suunnittelualueen metsää.*



*Suunnittelualueen pohjoisosan rantaa sekä suojapuustoa.*

### **Rakennettu ympäristö**

Suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä sijaitsee loma-asuntoja piharakennuksineen. Suunnittelualueen loma-asunnon ja sen piha-piirin talousrakennusten lisäksi suunnittelualueella ei ole enää muita rakennuksia.



*Suunnittelualueella oleva vapaa-ajan asunto sekä piharakennuksia.*



*Suunnittelualueen pohjoispuolen tie.*

### **Muinaisjäännökset**

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muinaisjäännöksiä.

### **Maanomistus**

Suunnittelualueen kiinteistö on yksityisessä maanomistuksessa.

## **2.2. Suunnittelutilanne**

### **Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvasi valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Päätös tuli voimaan 1.4.2008.

Kaavahanketta koskevat uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista ainakin seuraava:

#### **Terveellinen ja turvallinen elinympäristö**

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

#### **Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat**

- Huolehdistaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

### Maakuntakaava

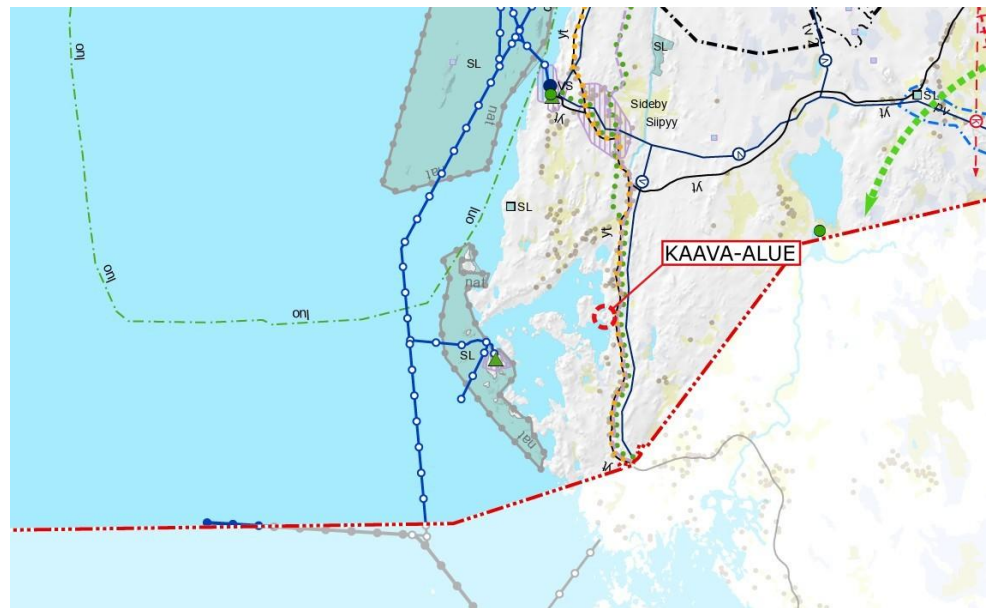
#### Pohjanmaan maakuntakaava 2050

Pohjanmaan maakuntakaava 2050 hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 7.4.2025, ja se tuli voimaan 2.7.2025 alueidenkäyttölain 201 §:n mukaisesti. Voimaan tullessaan Pohjanmaan maakuntakaava 2050 kumosi Pohjanmaan maakuntakaavan 2040.

Pohjanmaan maakuntakaava 2050 on strateginen kaava, jossa valtakunnalliset tavoitteet yhdistetään maakunnallisiin tavoitteisiin. Kaava on koko maakunnan kattava kokonaismaakuntakaava, joka käsittelee kaikki yhdyskuntarakenteeseen ja alueidenkäyttöön merkittävästi vaikuttavat yhteiskunnan osa-alueet. Maakuntakaavan tavoitteena on, että vuonna 2050 Pohjanmaa on kestävä kehityksen kärkialue, jossa on hyvä elinympäristö, asukkaat ovat keskiössä ja elinkeinoelämä kukoistaa.

Pohjanmaan maakuntakaavassa 2050 ei ole osoitettu merkintöjä suunnittelualueelle.

Suunnittelualueen sijainti Pohjanmaan maakuntakaavayhdistelmässä 2050:



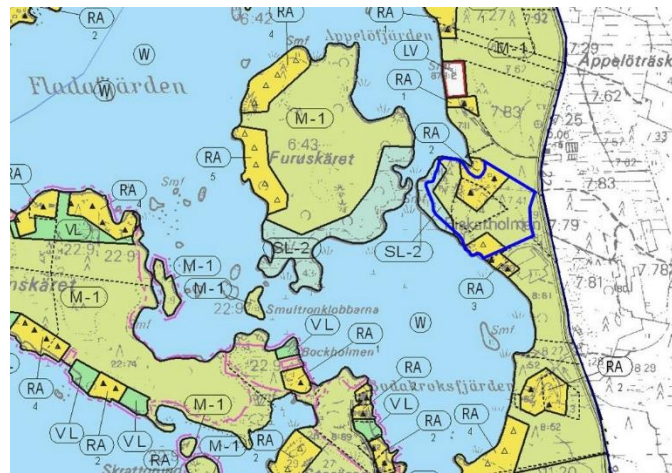
Lähde: Pohjanmaan maakuntakaavayhdistelmä 2050.

### Yleiskaava

Kristiinankaupungin rantayleiskaava on hyväksytty Kristiinankaupungin kaupunginvaltuuston toimesta 27.11.1998.

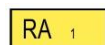
Osa suunnittelualueesta on rantayleiskaavassa osoitettu loma-asuntojen alueeksi (RA), johon liitetty luku osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän. Lisäksi määräyksessä on annettu rakennuspaikan vähimmäiskoko 2000 m<sup>2</sup> ja rantaviivan vähimmäispituus 40 m. Uudisrakennukset on sovitettava huolellisesti maisemaan, luonnon ympäristöön ja olemassa olevien rakennusten rakennustapaan ja -tyyliin. Osa suunnittelualueesta on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M-1), jolle ei saa rakentaa uudisrakennuksia. Alueen rakennusoikeus on maanomistajakohtaisesti sijoitettu saman maanomistajayksikön muulle maankäyttöalueelle. Lisäksi osalle suunnittelualueen rantaosalle on osoitettu luonnonsuojelualue, jolla on paikallista merkitystä (SL-2). Luonnonsuojelualueelle ei saa rakentaa uudisrakennuksia tai suorittaa toimenpiteitä, jotka voivat turmella luontoa.

Suunnittelualueen sijainti rantayleiskaavassa:



Lähde: Kristiinankaupungin yleiskaavayhdistelmä.

Voimassa olevat yleiskaavamääräykset:

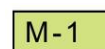


LOMA-ASUNTOALUE.

Numero osoittaa rakennuspaikkojen sallitun enimmäismäärän alueella.

Rakennuspaikan vähimmäiskoko on 2000 m<sup>2</sup> ja rantaviivan vähimmäispituus on 40 m.

Uudisrakennukset on sovitettava huolellisesti maisemaan, luonnon ympäristöön ja olemassa olevien rakennusten rakennustapaan ja -tyyliin.



MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE.

Alueelle ei saa rakentaa uudisrakennuksia.

Alueen rakennusoikeus on maanomistajakohtaisesti sijoitettu saman maanomistajayksikön muulle maankäyttöalueelle (AO, AT, AM, RA, RA-2, RM-1, RM-2).

**SL-2**

LUONNONSUOJELUALUE, JOLLA ON PAIKALLISTA MERKITYSTÄ.

Alueelle ei saa rakentaa uudisrakennuksia tai suorittaa toimenpiteitä, jotka voivat turmella alueen luontoa.

Alueella on voimassa MRL 43 §:ssä tarkoitettu toimenpidekielto.

Alueen jäljellä oleva rakennusoikeus on maanomistajakohtaisesti siirretty saman maanomistussyksikön muulle maankäyttöalueelle (AO, AT, AM, RA, RM).

Mikäli rakennusoikeuden siirtoa ei ole tehty on alueen mahdollinen laskennallinen rakennusoikeus esitetty erillisellä kaavamerkinnällä.

**Ranta-asemakaava**

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa ranta-asemakaavaa.

**Rakennusjärjestys**

Kristiinankaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 21.9.2000 ja 30.6.2006 hyväksytyt muutokset ovat tulleet voimaan 27.4.2009. Rakennusjärjestyksen mukaan:

Rakennettaessa ranta-alueille tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väriytykseen. Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus pääosin säilyttää ja vain harventaminen on sallittua. Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Muun kuin saunarakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee kuitenkin, mikäli edellä olevasta vaatimuksesta ei muuta johdu, olla vähintään 30 metriä. Rakennettaessa tulva-altiille alueelle, tulee noudattaa ympäristöministeriön ohjeita (kiertokirje 26.7.1984, nro 4430/501/84). Saunarakennuksen, jonka pohjapinta-ala on enintään 35 m<sup>2</sup>, saa rakentaa edellä mainittua metrimäärää lähemmäksi rantaviivaa. Sen etäisyyden edellä mainitulla tavalla laskettavasta rantaviivasta tulee olla kuitenkin vähintään 15 metriä.

Rakennusjärjestyksellä ei ole sitovaa oikeusvaikutusta ranta-asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa.

1.1.2025 voimaan tullut rakentamislaki edellyttää, että kuntien tulee uudistaa rakennusjärjestykset uutta lakia vastaavaksi vuoden 2026 loppuun mennessä.

**Emätilaselvitys**

Emätilaselvitys ja mitoituslaskelma (liite 4) on laadittu poikkileikkausajankohdan 1.7.1959 tilanjakotilanteen perusteella. Selvitys on laadittu suunnittelualueen ainoan kiinteistön 287-415-7-108 Fiskarholmen osalta. Kiinteistö 287-415-7-108 Fiskarholmen on muodostettu kahdesta emätilakiinteistöstä; 287-415-7-14 FISKSKÄRSHOLMEN (rekisteröity 10.12.1923) ja 287-415-7-41 FISKSKÄR (rekisteröity 13.11.1931). Laaditun selvityksen mukaan:

- Mitoitus 2,5 loma-asuntoyksikköä (lay)

- Kaavassa/rakennettu 3,0 lay
- Rakennusoikeutta kaavan jälkeen -0,5 lay

### Luontoselvitys

Suunnittelualueelta on laadittu ranta-asemakaavan laadinnan yhteydessä luontoselvitys 1.10.2025 (Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy). Selvityksen maastokäynnit on tehty huhti-elokuussa 2025.

Suunnittelualueesta pääosa on tiheää nuorta metsää, jossa on tehty harvennushakkuita. Alueen pohjoisosassa sijaitsee loma-asunto pihoineen, jonka lähellä on osittain jo metsittyneitä peltoja. Suunnittelualueen länsiosassa Furuskäretiä ja Fiskarholmenia aikoinaan erottaneen entisen salmen reunalla on luonnontilaisempaa metsää rantayleiskaavassa suojeltavaksi merkityllä alueella (SL-2). Entinen salmi on maankohoamisen vuoksi muuttunut ruovikoksi, johon vesi nousee enää vain ajoittain kaikkein korkeimman merivedentason aikaan. Ruovikko ylettää myös salmen eteläpuolelle koko kiinteistön mitalle.

### Arvokkaat luontotyypit

Suunnittelualueen länsiosassa sijaitsee Kristiinankaupungin rantayleiskaavassa luonnonsuojelualueeksi merkitty alue (SL-2), jolla on paikallista merkitystä. Alue jatkuu selvitysalueen länsipuolella. Suunnittelualueen länsiosassa vesijättömaalla kasvaa nuorta, mäntyjen sekä harmaa- ja tervaleppien muodostamaa sekametsää, joka kuuluu luontotyyppiin rannikon kosteat leppälehdot (sil-mälläpidettävä). Kenttäkerroksessa on mm. puna-ailakkia, nurmilauhaa, lillukkaa, suoputkea, mesiangervoa, viitaorvokkia, terttu-alpea, käenkaalia, ranta-alpea ja nuokkuhelmikkää. Edellä mainituista lajeista voi päätellä, että maaston kosteudessa on paljon vaihtelua. Leppälehdosta itään maasto nousee hieman, ja metsä muuttuu tiheäksi, melko vanhaksi mänty – kuusimetsäksi, jonka suhteellisen luonnontilaisessa puustossa esiintyy selvää eri-ikäis-rakenteisuutta. Puustoon kuuluu myös hieman koivua. Maassa on jonkin verran lahoppua. Luontotyyppi on lähinnä rannikon tuoreen kankaan kuusikkoa (vaarantunut). Kenttäkerroksessa on mm. mustikkaa, käenkaalia, oravanmarjaa, lehtotesmaa, metsäalvejuurta ja metsätähteä.

Rantayleiskaavan luonnonsuojelualue SL-2 on syytä merkitä myös ranta-asemakaavan SL-merkinnällä. Merkintää suositellaan jatkettavaksi rantayleiskaavan merkintää hieman idemmäksi, jotta sen tavallista luonnontilaisempi metsä tulee osaksi mukaan.

### Pesimälinnusto

Suunnittelualueella ja sen välittömässä lähiympäristössä tulkittiin pesivän kaikkiaan 24 lintulajia. Pesimälinnusto on tavanomaista, eikä harvinaisia lajeja tavattu. Fiskarholmenin lounaisrannalla nähtiin laulujoutsenpoikue (EU:n lintudirektiivin I-liitteen laji) ja tukkasotkapari (erittäin uhanalainen).

Ote luontoselvityksen karttakuvasta, jossa on osoitettu huomionarvoiset lintulajit:



Kartta 4. Huomionarvoiset lintulajit. (VU=vaarantunut, NT=silmälläpidettävä).

Loma-asutukseen tarkoitetulla maankäytöllä ei ole linnustoon vaikutusta, kunhan vesijättöalueen ruovikko säilyy. Töyhtötiaiselle sopiva metsä sijaitsee rantayleiskaavan SL-2-alueella, ja se suositellaan merkittäväksi myös ranta-asemakaavaan SL-merkinnällä.

### Lepakot

Kaikki Suomessa esiintyvät lepakkolajit sisältyvät EU:n luontodirektiivin IV-liitteeseen, joten niiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen heikentäminen ja hävittäminen on kielletty.

Suunnittelualueelta havaittiin kolme viiksisiippaa / isoviiksisiippaa. Havaintojen määrää voi pitää melko vähäisenä, eikä alueella näytä olevan tavanomista suurempaa merkitystä lepakoille. Luontaisia lepakoille sopivia päiväpiilo-, talvehtimis- tai lisääntymispaikkoja ei löytynyt. Suunnittelualueella sijaitsevan vanhan maakellarin jäänteiden seinäkivien välissä on päiväpiiloiksi sopivilta vaikuttavia rakoja, mutta niissä ei nähty lepakoita. Lepakot voivat kuitenkin päästä niin syväälle kivien väliin, ettei niitä voi havaita. Kellarin

jäänteet on suositeltava säästää lepakoiden potentiaalisena päiväpiilona. Entisen pellon eteläreunalla on ollut kaksi huonokuntoista vanhaa ulkorakennusta, mutta niistä ei löytynyt lepakoita tai merkkejä niiden oleskelusta. Ulkorakennukset on purettu.



Kartta 5. Lepakkohavainnot, kartoitusreitit ja vanha kellari.

### Muu lajisto

Suunnittelualueelta tutkittiin viitasammakon kutupaikkoja sekä tehtiin liito-oravakartoitus. Suunnittelualueelta tai sen lähiympäristöstä ei ollut aiempia viitasammakkohavaintoja eikä niitä havaittu nytkään. Viitasammakolle sopivia kutupaikkoja ei ollut.

Liito-oravan papanoita etsittiin runkomaisten haapojen sekä kookaiden kuusten ja koivujen tyviltä. Lisäksi suunnittelualueelta etsittiin kokopuita, risupesiä ja liito-oravalle sopivia pönttöjä sekä havainnoitiin metsien puustorakennetta. Alueelta tai sen lähiympäristöstä ei ole aiempia liito-oravahavaintoja, eikä lajin jätöksiä tai muita merkkejä liito-oravista havaittu nytkään.

Selvitysalueelta tai sen lähiympäristöstä ei ollut ennestään tiedossa havaintoja uhanalaisista, silmälläpidettävistä tai EU:n luontodirektiivin IV-liitteeseen sisältyvistä lajeista, eikä niitä havaittu nytkään. Alueelta ei löytynyt virmajuurta, joka on erittäin uhanalaisen, erityisesti suojeltavan ja rauhoitetun tummaverkkoperhosen toukan ravintokasvi.

Luontoselvitys on kokonaisuudessaan kaavaselostuksen liitteenä 5.

### **Kaavan pohjakartta**

Suunnittelualueelta on laadittu virallinen kaavan pohjakartta (1:2000, mittausluokka 3), joka täyttää alueidenkäyttölaissa ranta-asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset. Pohjakartta on laadittu ETRS-GK22 tasokoordinaatistoon ja N2000-korkeusjärjestelmään.

### **Rakennuskiellot**

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

## 3. Suunnittelun vaiheet

---

### 3.1. Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Kaavoitustyöhön on ryhdytty maanomistajien aloitteesta.

### 3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

#### Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavaluonnos- ja tarvittaessa kaavaehdotusvaiheessa.

#### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Alueidenkäyttölain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 25.2.2025 ja päivitetty 15.10.2025.

#### Osalliset, vireille tulo ja kaavaluonnos

Osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS, liite 2).

Kristiinankaupungin kaupunginhallituksen kaavajaosto on päättänyt ranta-asemakaavatyön vireilletulosta 13.5.2025 § 44. Kaavatyön vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä sekä kuuluttamalla 13.5.2025.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 25.2.2025 päivätty kaavaluonnos ovat olleet kaupungissa nähtävillä 19.5.-17.6.2025 välisenä aikana.

Kaavaluonnoksesta ei saatu mielipiteitä osallisilta. Kaavaluonnoksesta saatiin Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksen, Länsirannikon ympäristöyksikön, Business Kristinestadin ja Siipyyn jakokunnan lausunnot. Lausunnot kaavaluonnoksesta ovat selostuksen liitteenä 6 ja vastine kaavaluonnoksen lausuntoihin liitteenä 7.

Kaavakartalle ei lausuntojen perusteella ollut tarpeen tehdä muutoksia, mutta luonnonsuojelualueen (SL) rajausta on tarkennettu ja laajennettu luontoselvityksen mukaisesti.

15.10.2025 päivätty kaava etenee ehdotusvaiheen käsittelyyn.

#### Kaavaehdotus

Kristiinankaupungin kaupunginhallitus on hyväksynyt 15.10.2025 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan \_\_.\_\_.2025 § \_\_.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä \_\_.\_\_. - \_\_.\_\_.2025.

Kaavan hyväksyminen

(TÄYDENNETÄÄN HYVÄKSYMISVAIHEEN JÄLKEEN)

## 4. Ranta-asemakaavan kuvaus

---

### 4.1. Kaavan rakenne

Suunnittelualue muodostuu asemakaavoittamattomasta kiinteistöstä 287-415-7-108 Fiskarholmen.

Ranta-asemakaavalla on osoitettu loma-asuntojen korttelialuetta (RA, 3 rakennuspaikkaa), maa- ja metsätalousaluetta (M), luonnonsuojelualuetta (SL) sekä venevalkama (LV-1).

Ranta-asemakaavan mitoitus on oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen.

#### Mitoitus

Kaava-alueen yksityiskohtainen mitoitus on esitetty asemakaavan seurantalomakkeessa (liite 1, toimitetaan kaavan hyväksymisvaiheessa).

#### **Pinta-alat**

Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä noin 6,8 hehtaaria. Suunnittelualueelle on ranta-asemakaavassa osoitettu loma-asuntojen korttelialuetta noin 1,67 ha, maa- ja metsätalousaluetta 4,37 ha, luonnonsuojelualuetta 0,66 ha ja venevalkamaa 0,09 ha.

#### **Kerrosalat**

Ranta-asemakaavassa on loma-asuntojen korttelialueen jokaiselle rakennuspaikalle osoitettu rakennusoikeutta 150 k-m<sup>2</sup>, jonka saa rakentaa seuraavasti:

- Yksi yksiasuntoinen vapaa-ajan rakennus, kerrosluvultaan I kerroksinen asunto, jonka kerrosala on enintään 80 k-m<sup>2</sup>.
- Sauna, jonka kerrosala on enintään 35 k-m<sup>2</sup>.
- Vierasmaja, jonka kerrosala on enintään 30 k-m<sup>2</sup>.
- Muita alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia.

Lisäksi suunnittelualueen pohjoisosaan osoitetulle venevalkama-alueelle on osoitettu 20 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta yhdelle alueen käyttötarkoitusta palvelevalle rakennukselle.

#### Palvelut

Kaava-alue tukeutuu olemassa oleviin palveluihin. Lähimmät palvelut sijaitsevat Siipyyssä noin 5 kilometrin päässä ja Kristiinankaupungissa noin 32 kilometrin päässä suunnittelualueelta.

**Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen**

Noudattamalla kaavassa rakentamisesta annettuja määräyksiä alueen toteutus ei vaaranna luonto-, maisema- tai kulttuuriarvoja. Kaavassa on tarkoituksenmukaisin aluevarauksin, merkinnöin ja määräyksin pyritty vähentämään rakentamisesta johtuvia vaikutuksia sekä turvattu terveellisen ja turvallisen ympäristön säilyminen.

**4.2. Aluevaraukset**

Kaavamerkinnot ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

Liitteinä ovat kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset (liite 3).

**Korttelialueet****Loma-asuntojen korttelit 1 ja 2****Kvartersområde för fritidsbostäder.**

På en byggplats får uppföras ett fritidshus med en bostad, en gäststuga, en bastu samt ekonomibyggnader. Byggnadernas sammanräknade byggrätt är totalt 150 vy-m<sup>2</sup>. Fritidshusets våningsyta får vara högst 80 vy-m<sup>2</sup>, gäststugans våningsyta högst 30 vy-m<sup>2</sup> och bastuns våningsyta högst 35 vy-m<sup>2</sup>.

**Loma-asuntojen korttelialue.**

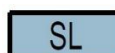
Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen vapaa-ajan asuinrakennuksen, vierasmajan ja saunarakennuksen sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kokonaisrakennusoikeus on 150 k-m<sup>2</sup>. Vapaa-ajan asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 80 k-m<sup>2</sup>, vierasmajan enintään 30 k-m<sup>2</sup> ja saunarakennuksen enintään 35 k-m<sup>2</sup>.

**Maa- ja metsätalousalue****Jord- och skogsbruksområde.**

Ingen byggrätt.

**Maa- ja metsätalousalue.**

Alueella ei ole rakennusoikeutta.

**Luonnonsuojelualue****Naturskyddsområde.**

Luonnonsuojelualue.

**Venevalkama****Småbåtsplats.**

Området är avsett att brukas av kvarter 2. En brygga och en högst 20 vy-m<sup>2</sup> stor byggnad som betjänar områdets användningsändamål får byggas i området.

**Venevalkama.**

Alue on tarkoitettu korttelin 2 käyttöön. Alueelle saa rakentaa laiturin ja yhden alueen käyttötarkoitusta palvelevan rakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 20 k-m<sup>2</sup>.

**4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset**

Rakennuspaikan huolellisella suunnittelulla ranta-asemakaavan toteuttaminen aiheuttaa mahdollisimman vähän muutoksia luonnon-ympäristössä.

**Vaikutukset rakennettuun ympäristöön****Väestörakenne ja -kehitys alueella**

Ranta-asemakaavalla ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta alueen väestörakenteeseen tai väestönkehitykseen. Lomarakennuspaikkojen määrä pysyy samana kuin rantayleiskaavassa.

**Yhdyskuntarakenne**

Ranta-asemakaava ei hajauta yhdyskuntarakennetta.

**Palvelut**

Ranta-asemakaava tukeutuu olemassa oleviin Kristiinankaupungin palveluihin.

**Liikenne**

Ranta-asemakaavan toteutumisella ei ole merkittävää vaikutusta alueen liikenteeseen ja liikenneturvallisuuteen. Rakennuspaikoille on osoitettu ohjeelliset ajoyhteydet pääosin olemassa olevia teitä pitkin, niitä vähäisesti lisäämällä.

**Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot**

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa rakennetun ympäristön arvo-kohteita tai muinaisjäännöskohteita.

**Virkistys**

Ranta-asemakaavalla ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta virkistykseen. Vapaan rannan osuus muunnetusta rantaviivasta on n. 69 % (389 m), joten virkistykseen soveltuva vapaa ranta pysyy suurin piirtein samana kuin ennen ranta-asemakaavaa.

**Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön****Maisemarakenne, luonnonolot**

Ranta-asemakaavassa on osoitettu loma-asuntojen rakennuspaikkoja kolme voimassa olevan rantaosayleiskaavan mukaisesti sijoittaen ne nykyisiä tarpeita vastaaville kohdille. Loma-asuntojen rakennuspaikoille jokaiselle on osoitettu rakennusoikeutta 150 k-m<sup>2</sup>, johon sisältyen saa rakentaa yhden yksiasuntoisen vapaa-ajan asuinrakennuksen, saunarakennuksen, vierasmajan sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Rakennusalojen sijoittamisessa on pyritty olemassa olevien rakennusten lisäksi huomioimaan maastonmuodot, olemassa olevan suojapuuston mahdollisia maisemahaittoja vähentävä vaikutus sekä alin suositeltava

rakentamiskorkeus +2,20 (N2000). Ranta-asemakaavalla ei arvioida olevan merkittäviä maisemavaikutuksia.

Suunnittelualueelle on ranta-asemakaavassa osoitettu voimassa olevan rantayleiskaavan mukainen luonnonsuojelualue (SL), jota on laajennettu luontoselvityksen mukaisen suosituksen mukaisesti niin, että arvokkaat luontotyyppikohteet pysyvät suojeltuna ja rakentamattomana.

Ranta-asemakaava-alueella on voimassa rakentamislain 53 §:n mukainen toimenpiderajoitus.

### **Pohjavedet ja pienilmasto**

Alue ei ole luokiteltua pohjavesialuetta. Ranta-asemakaavalla ei ole oleellista vaikutusta pienilmastoon.

### **Maa- ja kallioperä**

Suunnittelualan maalaji on pääasiassa kalliomaata. (Lähde: <https://gtkdata.gtk.fi/Maankamara>)

### **Taloudelliset vaikutukset**

Ranta-asemakaavalla ei ole suoria taloudellisia vaikutuksia muille kuin maanomistajille.

### **Muut vaikutukset**

Ranta-asemakaavalla ei ole olennaisia vaikutuksia terveyteen tai turvallisuuteen, eri väestöryhmiin, sosiaalisiin oloihin tai kuntatalouteen.

## 5. Ranta-asemakaavan toteutus

---

### 5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Ranta-asemakaavan toteutumista ohjaa kaavakartan lisäksi tämä kaavaselostus.

### 5.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voidaan käynnistää, kun ranta-asemakaava on tullut kuulutuksella voimaan. Maanomistajat vastaavat ranta-asemakaavan toteuttamisesta omistamallaan maa-alueella.

### 5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Kristiinan-kaupunki.

Turussa 15.10.2025

**Nosto Consulting Oy**

Pasi Lappalainen  
dipl.ins. YKS 742