

VASTINE
**KRISTIINANKAUPUNGIN KAUPUNKI
FISKARHOLMENIN RANTA-ASEMAKAAVA**

Fiskarholmenin ranta-asemakaava on ollut luonnoksena nähtävillä 19.5.-17.6.2025. Kaavaluonnoksesta ei saatu yhtään mielipidettä osallisilta. Kaavaluonnoksesta saatiin neljä lausuntoa. Kaavan laatijana olen tehnyt lausuntoihin vastineen.

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksen lausunto (12.6.2025): Alueen maankäyttö Pohjanmaan maakuntakaavassa 2040 tai 2050 ei ole osoitettu erityisiä toimintoja suunnittelualueelle. Alueella on voimassa Kristiinankaupungin rantayleiskaava, jossa alueelle on osoitettu maa- ja metsätalousvaltainen alue (M-1), paikallisesti merkittävä luonnonsuojelualue (SL-2) sekä loma-asuntoalue (RA), johon on osoitettu kolme rakennuspaikkaa. Kaavaselostuksessa mainitaan, että alueella on olemassa olevaa rakennuskantaa. Rantayleiskaavan kartan mukaan kaksi kolmesta RA-paikasta on rakennettu, ja keskeisin rakennuspaikka on tarkoitus siirtää uuden rakennuspaikan viereen. Olisi hyvä kuvata, onko rakentamisessa tapahtunut muutoksia rantayleiskaavan laatimisen jälkeen. Kaavamääräyksissä olisi hyvä huomioida uusi rakentamislaki ja ohjata tarkemmin myös luvanvaraisuudesta vapautettua rakentamista. Luonnonsuojelu Luontoinventoinneissa tulee huomioida, miten suunnittelu vaikuttaa suojeltuihin luontotyyppeihin, kuten fladoihin. Bodakroksfjärden ja Appelöfjärden on tunnistettu fladoiksi ja mahdollisesti arvokkaiksi kalojen kutualueiksi. Liikenne ja infrastruktuuri Alueelle pääsee kahden liittymän kautta maantieltä 6600 (Kasalantie). Huomautamme, että järjestelmiemme mukaan pohjoisella liittymällä ei ole liittymälupaa nykyiseen käyttötarkoitukseen tai suunniteltuun maankäyttöön (vapaa-ajan asunto + venesatama). Ajantasainen liittymälupa tulee hakea Pirkanmaan ELY-keskukselta. Tulvasuojaus Fiskarholmenin ranta-asemakaavaa suunniteltaessa tulee huomioida alin rakentamiskorkeus. Ilmatieteen laitos on julkaisussaan "Pitkän aikavälin tulvariskit ja alimmat suositeltavat rakentamiskorkeudet Suomen rannikolla" (Kahma ym. 2014) esittänyt suositellut alimmat rakenta-	Kaava-alueen yleiskaavan mukaisista rakennuspaikoista pohjoisin RA on rakennettu. Muilta osin suunnittelualueella ei ole enää rakennuksia. Kaavamääräyksissä huomioidaan 1.1.2025 voimaan tullut rakentamislaki. Ranta-asemakaava ei lisää rakentamiseen määrää suunnittelualueelle suhteessa oikeusvaikutteiseen yleiskaavaan. Merkittään tiedoksi.

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
miskorkeudet Suomen Itämeren rannikkoalueilla. Julkaisuissa esitetään alimmat suositellut rakentamiskorkeudet ilman lisäkorkeutta, koska lisäkorkeus vaihtelee rakennuspaikan sijainnin mukaan (esim. kuinka altis rakennuspaikka on aallokolle). Kaskisen ja Mäntyluodon välillä alin suositeltu rakentamiskorkeus ilman lisäkorkeutta on N 2000 +2,0 m. Lisäkorkeuden laskennassa voidaan käyttää ohjeita käsikirjasta "Tulviin varautuminen rakentamisessa" (Parjanne A, Huokuna M 2014). Lausunto alimasta rakentamiskorkeudesta rannikkoalueilla voidaan myös pyytää Ilmatieteen laitokselta (maksullinen palvelu). Tulvakarttoja eri tulvatilanteissa voi tarkastella osoitteessa https://www.vesi.fi/vesitieto/tulvakarttapalvelu/	Kaavakartan yleisissä määräyksissä on annettu määräys: <i>"Rakentamisessa alimman rakentamiskorkeuden on oltava vähintään + 2,2 m (N2000). Alin rakentamiskorkeus on korkeustaso, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessa vaurioituvia rakenteita".</i> Kaavamääräyksellä on varmistettu turvallinen rakentamiskorkeus.
Länsirannikon ympäristöyksikön lausunto (13.6.2025): Länsirannikon ympäristöyksikkö puoltaa osittain Fiskarholmenin ranta-asemakaavan muutosta seuraavin huomioin: - Alueen keskiosassa on vanhoja rakennuksia ja umpeen kasvavia niittyjä, jotka rantaosayleiskaavassa on merkitty RA-alueeksi (loma-asuntoalue). Ranta-asemakaavassa tämä alue suunnitellaan M-alueeksi (maa- ja metsätalousalue). Tuleeko rakennukset purkaa ja niittyjen antaa kasvaa umpeen hitaasti? - Hakkuita ja uusia teitä on osittain jo tehty uusille Ra-/LV-1-alueille ranta-asemakaavassa. Maasto on kallioista ja viettää jyrkästi rantaan uusilla Ra-alueilla (erityisesti läntisimmällä), mikä saattaa vaikeuttaa tontin rakentamista ja suunnittelua (esimerkiksi mahdollinen jätevesien käsittely). Ranta LV-1- ja Ra-alueilla on matalaa ja siinä on laaja rantaniitty. Jos rantoja aiotaan käyttää uimiseen ja veneiden pitopaikaksi, rantaa täytyy todennäköisesti ruopata. - Lähellä uusia Ra-alueita on pieni saari, joka voi toimia lintujen pesimäpaikkana, ja mahdollinen pesintä voi häiriintyä.	Rakennukset on purettu ranta-asemakaavassa M-alueeksi osoitetulta alueelta Merkitaan tiedoksi. Saari ei kuulu kaava-alueelle. Suunnittelualueelta on laadittu luontoselvitys kesällä 2025 ja sen tulokset käsitellään ehdotusvaiheen selostuksessa.
Business Kristinestadin lausunto: Yleinen näkemys Toteamme, että kyseinen suunnittelualue on rakentamaton rannikkoalue, jolla on korkeat maisema-arvot, ja että suunnitelma noudattaa voimassa olevan rantaosayleiskaavan peruseriaatteita. Tavoite osoittaa kolme rakennuspaikkaa vapaa-ajan asunnoille sekä yksi pienvenepaikka on selkeästi määritelty, ja mitoitus on linjassa aiempien suunnittelutasojen kanssa. Suunnitelman vahvuudet Suunnitelman rakenne ja mitoitus ovat selkeitä ja rajattuja, mikä auttaa minimoimaan vaikutukset luonnonympäristöön.	

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
• Luontoselvitys tehdään kesällä 2025, ja sen tulokset huomioidaan vasta suunnitelmaehdotuksessa, mikä on myönteistä kestävyiden kannalta. • Suunnitelmaan sisältyy luonnonsuojelualue (SL-2), mikä vahvistaa alueen ekologista suojelua. • Vapaa rannan osuus (noin 69 %) on riittävä takaamaan alueen virkistysarvon säilymisen. • Rakentamista koskevat määräykset rakennuksen korkeudesta, väriykestä ja materiaalivalinnoista ovat tarkoituksenmukaisia. Seurattavat näkökohdat • Pohjoisosaan suunniteltu pienvenepaikka tulee mitoittaa ja toteuttaa huomioiden mahdolliset eroosioriskit ja vaikutukset vesiluontoon. • Liittymät alueelle tulee analysoida tarkemmin jatkosuunnittelussa, erityisesti saavutettavuuden parantamisen ja luonnonympäristön säilyttämisen näkökulmasta. • Koska rakennuspaikat sijaitsevat lähellä suojelutuja alueita, tulee myös melu, valo ja jätehuolto arvioida suunnitelmaehdotuksessa, jotta vaikutukset jäävät vähäisiksi. Yhteenveto Suunnitelmaluonnos on tässä vaiheessa linjassa yleisuunnittelun, kunnan rakennusjärjestyksen ja kansallisten ohjeiden kanssa. Se mahdollistaa maltillisen vapaa-ajan asumisen kehittämisen samalla kun luonnonarvot säilyvät. Korostamme, että luontoselvityksen tuloksilla tulee olla todellista merkitystä lopullisen kaavaehdotuksen laadinnassa.	Merkitään tiedoksi. Merkitään tiedoksi. Rakennuspaikoille on osoitettu ohjeelliset ajoyhteydet pääosin olemassa olevia teitä pitkin, niitä vähäisesti lisäämällä. Kaavan yleisissä määräyksissä on annettu jo määräykset: <i>”Jätehuolto tulee järjestää kunnan jätehuoltomääräysten edellyttämällä tavalla”</i> ja <i>”Jätevedet tulee käsitellä Kristiinankaupungin ympäristönsuojelumääräysten ja rakennusjärjestyksen sekä asetuksen talousjätevesien käsittelystä viemäriverkoston ulkopuolisilla alueilla (16.3.2017/157) mukaisesti”</i>. Merkitään tiedoksi.
Siipyyn jakokunnan lausunto (1.6.2025): Vesijättömaat alueella ovat lunastamatta ja jakokunta edellyttää, että hakija lunastaa vesijättömaat suunnitteilla olevalla alueella. Mikäli vesijättömaat ei lunasteta, niin niiden on jätettävä ranta-asemakaavan ulkopuolelle eikä hakija voi niitä käyttää. Bodakroksfjärdenin ja Fladafjärdenin välisessä salmessä on kalaväylä, jossa on isoja kiviä. Kivet voivat hankaloittaa kulkemista veneellä varsinkin, kun vesi on matalalla. Kivet on asetettu kalaväylään, jotta veden virtaus hidastuisi, eikä niitä saa poistaa. Siipyyn jakokunta edellyttää, että jakokunnalle ei koidu kustannuksia rantaosakaavasta.	Ranta-asemakaava voidaan lain mukaan laatia ainoastaan maanomistajan omistamalle ranta-alueelle. Ranta-asemakaavassa vesijättöalueet on yksiselitteisesti jätetty kaava-alueen ulkopuolelle. Merkitään tiedoksi. Ranta-asemakaavassa ei ole vesialueita koskevia kaavamääräyksiä. Ranta-asemakaavan laadintakustannuksista vastaa maanomistaja.

Turussa 15.10.2025

Nosto Consulting Oy

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Pasi Lappalainen', with a large, stylized initial 'P'.

Pasi Lappalainen
dipl.ins. YKS 742