

PARAINEN

TIMMERHOLM RANTA-ASEMAKAAVA



KAAVASELOSTUS

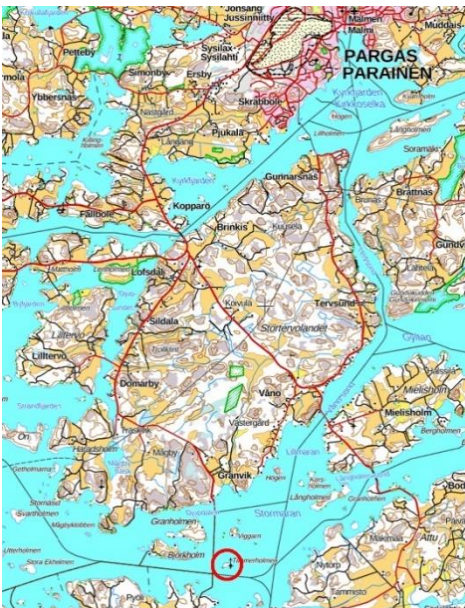
KÄSITTELYVAIHEET

Ilmoitus kaavoituksen aloituksesta kuulutettu 20.4.2023.
 Rakennus- ja ympäristölautakunta xxxx
 Ehdotus nähtävänä (MRA 27 §) xxxx
 Kaavaehdotus hyväksyttiin kaupunginhallituksessa xxxx
 Hyväksytty kaupunginvaltuustossa xxxx

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alue ja sen sijainti

Alue käsittää kiinteistön Timmerholm RNo 1:1 (445-421-1-1) Paraisten Granvikissa. Kaava-alueen pinta-ala on 3,224 hehtaaria. Rantaviivan pituus on n. 650 metriä.



Timmerholmenin ranta-asemakaava-alue sijaitsee Paraisten Stortervolandetin eteläpuolella (punainen ympyrä alhaalla).



Kaava-alueen kiinteistöraja noudattaa v. 2023 toimitetun vesijätön lunastuksen myötä saaren vesirajaa. Saaren eteläpuolella olevan laiturin vesialue liitettiin myös kiinteistöön.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi

Timmerholm ranta-asemakaava.

Kaavan tarkoitus

Ranta-asemakaavan tavoitteena on muuttaa voimassa olevan yleiskaavan vanhentunut virkistysaluekäyttötarkoitus loma-asutusalueeksi.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitus on käynnistetty maanomistajan aloitteesta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettu Paraisten Kuulutuksissa 20.4.2023.

Kaavaehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä xxxx.

Kaavaehdotus hyväksyttiin kaupunginhallituksessa xxxx.

Kaavaehdotus hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa xxxx.

2.2 Ranta-asemakaava

Ranta-asemakaavalla osoitetaan yksi loma-asuntojen korttelialue (RA), jossa on kaksi rakennuspaikkaa. Korttelialue käsittää saaren eteläpuoliskon. Pohjoispuolisko osoitetaan metsätalousalueeksi.

2.3 Toteuttaminen

Kaavan toteuttaminen on maanomistajan asia. Saari on ennestään rakennettu.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen rakennetusta ympäristöstä

Kaava-alue käsittää Timmerholmen nimisen saaren. Saari on 1800-luvun lopulta toiminut Paraisten Portin luotsiasemana. Luotsiasema lakkautettiin v. 1986, jonka jälkeen se toimi luotsilaitoksen henkilökunnan virkistysalueena. Metsähallitus luovutti v. 2005 saaren loma-asuntoalueeksi yksityisomistukseen valtiolle Perniössä luovutetun Natura-alueen vaihtona. Alueen asuntorakennuskannan muodostavat vanha luotsiasemarakennus ja talviväylän lossipaikan lossitoiminnasta vastaavan henkilökunnan asemarakennus. Lisäksi saaren sataman kohdalla on suurehko rantavaja.



Kuva 1. Luotsiaseman satamalaiturin kohdalla olevassa rantavajassa säilytettiin venekaluston ym. tarvikkeita. Rakennuksen koko on 45 m².



Kuvat 2-3. Luotsiaseman asemarakennus kuvattuna idästä (yläkuva) ja lännestä. Rakennus on laajennuksen ajoilta alkuperäisessä kunnossa kalusteineen. Matalampi osa on vuodelta 1898 ja kaksikerroksinen laajennusosa 1950-luvulta. Rakennuksen itäpuolella on käytöstä poistettu puhelinliikennöintimasto, joka jossain vaiheessa purettaneen turvallisuussyistä. Länsipuolella vanha puhelin- tai sähköpylväs muistuttaa menneiden aikojen teknisistä menestystarinoista. Museoviraston teettämän selvityksen mukaan Timmerholman rakennuskulttuurihistoriallinen merkitys on vähäinen. Rakennuksen koko on 120 m².



Kuvat 4-5. Talviväylän lossipaikan asemarakennus (vartiotupa) osoitetaan kaavassa vierasmajaksi. Julkisivumateriaalina on käytetty Paraisilla toimineen teollisuuslaitoksen 1950-60-lukujen tuotannon hittituote mineriittilevy. Sotien jälkeen tuotettiin kuvissa 2-3 olevan luotsiaseman julkisivumateriaalina mineriitipikkulevy, sekin aikansa menestystuote. Saarella on useita jäännöksiä aikojen saatossa puretuista talousrakennuksista sekä vanhoja kaapeleita ja johtoja. Rakennuksen koko on 32 m²,



Kuva 6. Google Mapsistä ladattu ilmakuva, josta näkyy nykyinen rakennuskanta ja laituri. Laiturista itään näkyy kivijäännökset vanhasta laiturista, jonka yläpuolelle sijaitsi aikanaan reimareiden valmistuspaja.

3.2 Luonnonolosuhteet

Alueen luonto on seikkaperäisesti kuvattu luontoselvityksessä. Saaren pohjoispuoli kasvaa varttunutta havumetsää, pääosin mäntyä. Saaren eteläpuolisko on nuorempaa tiheähköä mäntymetsää, joka on varttunut siitä lähtien kun luotsitoiminta lakkautettiin. Puustoa kasvavat alueet ovat hyvin peitteisiä. Eteläpuoliskon ja lounaiskärjen rannat ovat hiekkaisia ja kivisiä, läntisin kärki on kallioinen. Koko itä- ja pohjoisranta on jyrkkäkallioinen. Metsää ei ole miesmuistiin harvennettu. Luotsiasemarakennuksesta länteen ja itään kulkevan linjan eteläpuolella on metsä luotsitoiminnan aikana aina pidetty katajistoja lukuun ottamatta hakattuna, jotta näkyvyys olisi esteetön väylien suuntaan Turkuun, Paraisten keskustaan ja Hankoon, jotka olivat luotsitoiminnan pääkohteita. Aina 1980-luvulle asti tällä alueella kasvoi sadan vuoden aikana kehittynyt komea katajisto, joka sittemmin jätettiin oman onnensa nojaan. Seurauksena alue rytiköityi, katajisto tukehtui ja epämääräinen männikkö valtasi tilan. Luotsiaseman maisema-asema lähiseudun maamerkinä on viimeisen 50 vuoden aikana näin asteittain peittynyt.



Kuva 7. Luotsiasemarakennuksesta laiturille kulkeva polku odottaa uusiokäyttöä. Molemminpuolisesta entisajan katajistosta on enää risut jäljellä.



Kuva 8. Edellisestä kuvasta vasemmalla oleva rantapolun ja rannan välistä aluetta.



Kuva 9. Rakennuspaikan 1 rakennusalan länsiosasta otettu kuva länteen.



Kuva 10. Laiturista länteen olevalla ranta-alueella kasvaa iäkstä männikköä.



Kuva 11. Laiturilta länteen kuvattu niemenkärki on luonnonkaunista rantanäkymää. Talviväylän vartiotupa, kaavassa vierasmaja, on kuvan oikeassa reunassa puuston piilottama.



Kuva 12. Luotsiasemarakennuksesta koilliseen maisema antoi komeat puitteet luotseille hallita Paraisten keskustaan liikennöivää merenkulkua. Uusiokäyttöön loma-asujien virkistykseenä maisema täyttää myös tehtävänsä.

3.3 Selvitykset

Museoviraston on v. 2009 teettänyt meriväyliä rakennusperintöselvityksen, jossa Timmerholman luotsiasema on inventoitu ja arvuutettu, Meriväyliä rakennusperintö, Harri Nyman, Museovirasto 2009. Julkaisun mukaan Timmerholman rakennushistoriallinen merkitys on vähäinen, mutta se on mielenkiintoinen esimerkki pienten luotsiasemien pitkään jatkuneesta toiminnasta. Merenkulkupiireissä luotsiasema tunnetaan paremmin nimellä Paraisten Portin luotsiasema sen Hangon suuntaan sijoittuvan väyläkapeikon nimen mukaan. Selvitys on erillisjulkaisuna osana Museoviraston rakennushistorian osaston raportteja 21.

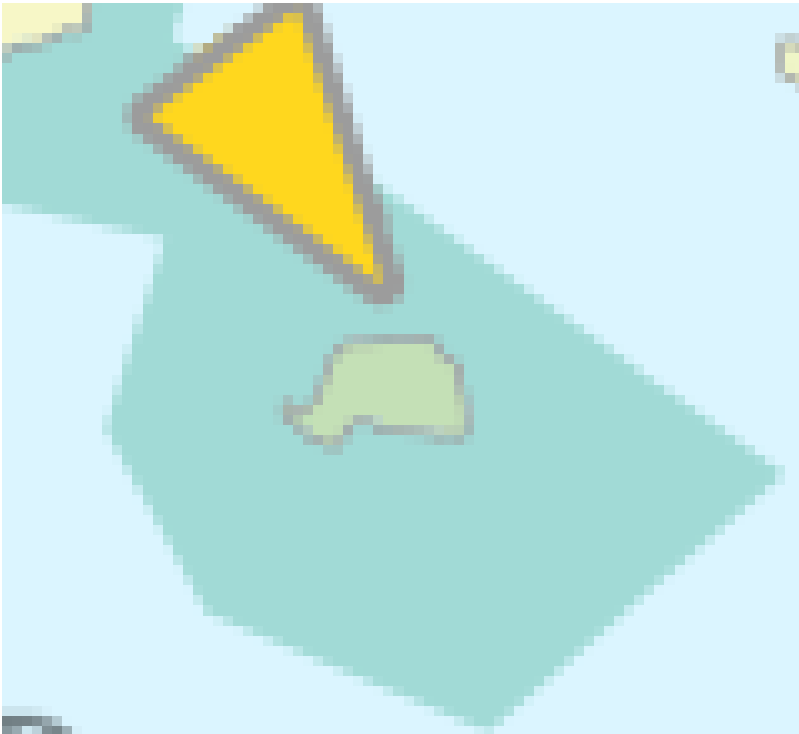
Kaava-alueelle on laadittu luontoselvitys, Paraisten Granvik Timmerholm RNo 1:1 (445-421-1-1) Luontoselvitys, Ekotoni Ky 15.9.2023. Selvitys on ranta-asemakaavan tausta-aineistoa.

Luontoselvityksessä ei alueelta löydetty luonnonsuojelulain, metsälain tai vesilain mukaisia luontokohteita. Kasvilajistossa ei ollut Varsinais-Suomelle uhanalaista tai suojeltua lajistoa. Suojeltuja tai rauhoitettuja kasvilajeja ei havaittu. Luontoselvityksen perusteella mahdollista lisärakentamista tulisi välttää kartan osoittamille alueille. Pesimälinnusto kuvataan selvityksessä kohtuullisen tavanomaiseksi.

3.4 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava Turunmaan maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 20.3.2013. Timmerholm on maakuntakaavassa merkitty virkistysalueeksi.

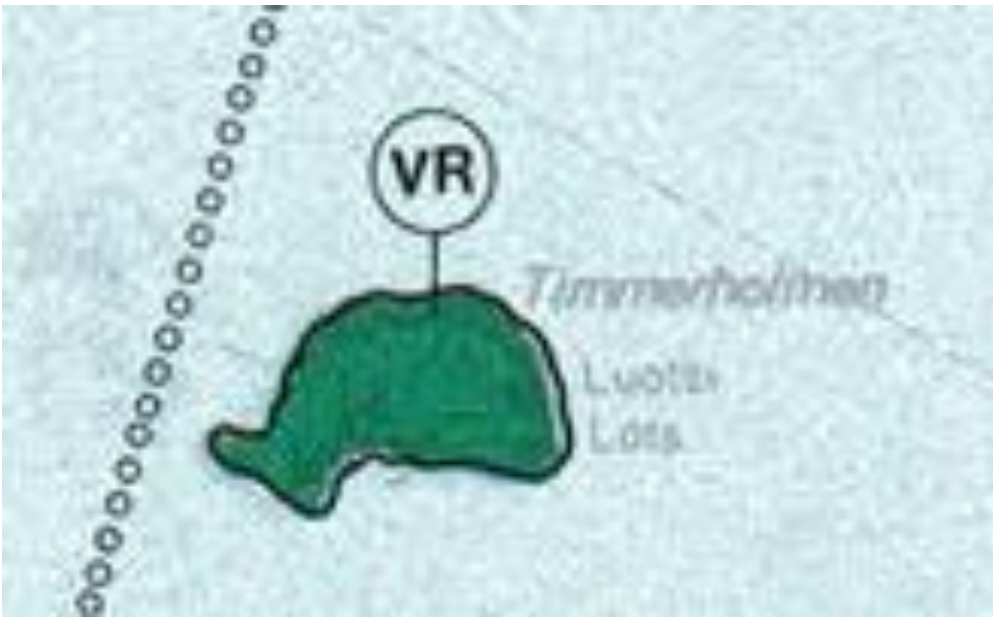
Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018. Luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 14.6.2021.



Voimassa olevassa maakuntakaavassa Timmerholm (keskellä kuvaa) on osoitettu virkistysalueeksi.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Paraisten eteläsaariston rantayleiskaava, joka on vahvistettu 27.4.1983. Yleiskaavassa Timmerholm on osoitettu retkeily- ja ulkoilualueeksi (VR). Saaren käyttötarkoitus oli yleiskaavan laatimisaikoihin muutoksen kohteena ja varmaa tietoa tulevasta käytöstä ei liene ollut. Kun valtio v. 2005 luovutti saaren yksityiseksi loma-asutusalueeksi, on todettava, että yleiskaavan merkinnän mukainen käyttötarkoitus on vanhentunut.



Ote voimassa olevasta Paraisten eteläsaariston rantayleiskaavasta.

Rakennusjärjestys

Paraisten kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 12.5.2020 tullut voimaan 26.6.2020.

Pohjakartta

Pohjakarttana käytetään maanmittauslaitoksen maastotietokantaa täydennettynä metrin korkeuskäyrillä muunnettuna laserskannatusta aineistosta. Alueella ei ole maalla kulkevia kiinteistörajaja. Saaren ympäröivä vesijätö lunastettiin kiinteistön alueeksi vesijätön lunastustoimituksessa kesällä 2023, joten kaava-alueen rajausta kulkee tarkkaan kiinteistön piirirajaa noudattaen vesirajassa. Saaren eteläpuolella olevan laiturin vesialue lunastettiin myös kiinteistöön.

4 RANTAYLEISKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELUVAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavahanke on käynnistetty maanomistajan aloitteesta.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö, suunnitteluvaiheet

Ilmoitus kaavamuutoksen aloituksesta kuulutettu Paraisten Kuulutuksissa 20.4.2023.

Rakennus- ja ympäristölautakunta on hyväksynyt kaavamuutoksen asetettavaksi julkisesti nähtäville xxxx.

Kaavaehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä xxxx.

Kaavaehdotus hyväksyttiin kaupunginhallituksessa xxxx.

Kaavaehdotus hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa xxxx.

4.3 Ranta-asemakaavan tavoitteet

Ranta-asemakaavan tavoitteena on muuttaa voimassa olevan yleiskaavan vanhentunut virkistysaluekäyttötarkoitus loma-asutusalueeksi.

5 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

Kaavan mitoitus

Ranta-asemakaava noudattaa voimassa olevan Paraisten eteläsaariston rantayleiskaavan mitoitusta. Yleiskaavan mitoituserusteiden mukaan kahden loma-asuntorakennuspaikan osoittaminen edellyttää vähintään 3 hehtaarin maanomistussyksikkö. Rantaviivamitoitus on 5 loma-asuntoa/muunnettua rantakilometriä. Sen mukaan pinta-alamitoitus ranta-asemakaava-alueen rakennusoikeus on 2 pinta-alaperusteista rakennuspaikkaa ja 3 rantaviivaperusteista rakennuspaikkaa. Määräävänä tekijänä on pienemmän rakennuspaikkamäärän osoittava peruste. Yleiskaavan mitoituksen mukaan voidaan siten osoittaa ranta-asemakaava-alueelle 2 loma-asuntorakennuspaikkaa.

Rakennuspaikkakohtaisen rakentamisen määrän osalta noudatetaan kaupungin rakennusjärjestyksen määräyksiä.

Aluevaraukset

Alueelle osoitetaan yksi loma-asuntojen korttelialue (RA), jossa on kaksi rakennuspaikkaa.

Rakennuspaikoille saadaan rakentaa

- enintään 200 kerrosalaneliömetrin suuruinen loma-asunto,
- enintään 30 kerrosalaneliömetrin suuruinen saunarakennus,
- enintään 25 kerrosalaneliömetrin suuruinen vierasmaja,
- talousrakennuksia, joiden yhteenlaskettu kerrosala on enintään 80 kerrosalaneliömetriä.

Rakennusten julkisivujen tulee olla puuta. Väriytyksen tulee olla hillitty ja soveltua maisemaan. Rakennusten kattomuodon tulee olla harjakatto. Rakennukset on sijoitettava rakennuspaikalle sekä muodoiltaan, mittasuhteiltaan, materiaaleilta ja väriltään rakennettava siten, ettei maisemakuva heikenny. Suurin kerrosluku on yksi, rakennuspaikan 2 loma-asunnon osalta kuitenkin kaksi. Jätevesiä ei saa johtaa mereen, vaan ne on käsiteltävä kaupungin ympäristöviranomaisen vahvistamalla tavalla. Vesikäymälän rakentaminen on kielletty.

Saaren laituri ja rantavajan alue osoitetaan yhteiskäyttöiseksi venevalkamaksi. Vajan koko rajataan 60 m²:iin.

Muut alueet osoitetaan maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.

6 KAAVAN VAIKUTUKSET

Suhde valtakunnallisiin alueiden käytön tavoitteisiin

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat maankäytön suunnittelua valtakunnallisella tasolla ja ovat tarkemman suunnittelun ohjeena. Alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018.

Kaavamutoksella ei ole rakenteellisia, sosiaalisia, muita tähän verrattavia vaikutuksia. Kaavamuutos ei ole ristiriidassa tavoitteiden kanssa.

Liikenne ja vesihuolto

Jätevesiä ei saa johtaa mereen, vaan ne on käsiteltävä kaupungin ympäristöviranomaisen vahvistamalla tavalla. Vesikäymälän rakentaminen on kielletty. Hulevedet eivät pääse ulottumaan rantaan. Alueelle kuljetaan vesitse veneellä.

Vaikutus luonnonympäristöön ja maisemaan

Alueelle, johon kaavamuutoksella osoitetaan rakentamista, ei ole uhanalaisia lajeja eikä muita merkittäviä luontoarvoja.

Saarella on maiseman kannalta peitteinen puusto, joka kaikkiin ilmasuuntiin ulottuu peitteisyyden kannalta riittävän lähelle rantaan.

Rakennusalat on rajattu siten, että rakennukset voidaan sijoittaa maisemallisesti riittävästi suojaassa rantakasvillisuuden taakse.

Olemassa oleva vanha luotsiasemarakennus on ja jää avoimeen maisemaan näkyviin itäsuuntaan.

Ilmastovaikutukset

Kaava-alue on pääosin rakennettu. Uutta rakentamista sallitaan yhden loma-asunnon, yhden vierasmajan, yhden saunan ja mahdollisesti jonkin vähäisen varistorakennuksen osalta. Puuston kaataminen rajoittuu n. 250-300 m²:n alueelle. Kaavan toteuttamisen seurauksena poistettavan puuston kasvu on mitätön. Kaavan ilmastovaikutukset ovat kaiken kaikkiaan minimaaliset.

Raasepori, 19.9.2023

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Sten Öhman', followed by a horizontal line.

Sten Öhman
dipl.ins.

Timmerholm stranddetaljplan/Ranta-asemakaava

19.9.2023

Bemötande av Egentliga Finlands regionala museums utlåtande om programmet för deltagande och bedömning

Museet konstaterar i sitt utlåtande att områdets bebyggda miljö bör inventeras.

Bemötande

Timmerholmens lotsstation har inventerats och värderats, Meriväyliens rakennusperintö, Harri Nyman, Museovirasto 2009. Enligt publikationen är Timmerholmens byggnadshistoriska betydelse ringa, men den utgör ett intressant exempel på den länge fortgående verksamheten som små lotsstationer svarade för.

Museet har meddelat att någon ny inventering av ovannämnda anledning inte behöver göras.

Vastine Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annettuun lausuntoon

Museo toteaa lausunnossaan, että alueen rakennettu ympäristö on inventoitava.

Vastine

Timmerholman luotsiasema on inventoitu ja arvuutettu, Meriväyliens rakennusperintö, Harri Nyman, Museovirasto 2009. Julkaisun mukaan Timmerholman rakennushistoriallinen merkitys on vähäinen, mutta se on mielenkiintoinen esimerkki pienten luotsiasemien pitkään jatkuneesta toiminnasta.

Museo on ilmoittanut, ettei uutta inventointia edellä olevasta syystä ole tarpeen tehdä.