

SOMERON KAUPUNKI

KOPILAN RANTA-ASEMAKAAVA

KAAVASELOSTUS

Kaavaluonnos

Versio 0.9



11.12.2024

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	4
1.1. Tunnistetiedot	4
1.2. Kaava-alueen sijainti	4
1.3. Kaavan tarkoitus	4
1.4. Ranta-asemakaavan esitystapa	5
2. Lähtökohdat	6
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	6
Alueen yleiskuvaus	6
Luonnonympäristö ja maisema	6
Rakennettu ympäristö	8
Muinaisjäännökset	9
Maanomistus	9
2.2. Suunnittelutilanne	9
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	9
Maakuntakaava	9
Yleiskaava	12
Ranta-asemakaava	13
Rakennusjärjestys	13
Emätilaselvitys	14
Luontoselvitys	15
Kaavan pohjakartta	15
Rakennuskiellot	15
3. Suunnittelun vaiheet	16
3.1. Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	16
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	16
Viranomaisyhteistyö	16
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	16
Osalliset, vireille tulo ja kaavaluonnos	16
Kaavaehdotus	16
Kaavan hyväksyminen	16
4. Ranta-asemakaavan kuvaus	17

4.1. Kaavan rakenne 17

 Mitoitus..... 17

 Palvelut..... 17

 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 17

4.2. Aluevaraukset 18

 Korttelialueet 18

 Maa- ja metsätalousalueet 18

4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset 18

 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön 18

 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön 19

 Taloudelliset vaikutukset..... 20

 Muut vaikutukset 20

5. Ranta-asemakaavan toteutus..... 21

5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat 21

5.2. Toteuttaminen ja ajoitus 21

5.3. Toteutuksen seuranta..... 21

- LIITTEET 1) Asemakaavan seurantalomake (toimitetaan kaavaehdotusvaiheessa)
- 2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3) Kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset

VERSIONHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	11.12.2024	Käsitelty Someron ympäristö- lautakunnassa __.__.2024 § __

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

SOMERON KAUPUNKI KOPILAN RANTA-ASEMAKAAVA

Ranta-asemakaava koskee:

Osaa asemakaavoittamatonta kiinteistöä 761-446-1-62 Kopila.

Ranta-asemakaavalla muodostuu:

Kortteli 1 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Suunnitteluorganisaatio

Ranta-asemakaavan laadinnasta on vastannut dipl.ins. Pasi Lappalainen Nosto Consulting Oy:stä (Turku).

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu	___.___.2024
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä	
kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä	___.___. - ___.___.2024
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	___.___. - ___.___.2024
Kunta on hyväksynyt kaavan	___.___.2024

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Someron Oinasjärven etelärannalla, Helsingintien varrella n. 20 km päässä Someron keskustasta kaakkoon.

Suunnittelualue on pinta-alaltaan noin 4,7 hehtaaria. Suunnittelualueelle on kiinteä tieyhteys.

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

1.3. Kaavan tarkoitus

Laadittavan ranta-asemakaavan tarkoituksena on osoittaa suunnittelualueen (kiinteistö 761-446-1-62 Kopila) länsiosaan rantayleiskaavan mukaisten kahden RA-rakennuspaikan tilalle yksi erillispientalojen rakennuspaikka (AO). Kaavateknisesti koko rantaan rajoittuva rantayleiskaavan mukainen RA-alue tulee ottaa mukaan

suunnittelualueeseen, jotta rakennusoikeuksien jakaantuminen on yksiselitteinen.

Rakennuspaikkakohtaiset rakennusoikeudet määräytyvät ranta-osayleiskaavan ja kaupungin voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaan.

Toteutuessaan 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 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 osaa asemakaavoittamatonta kiinteistöä 761-446-1-62 Kopila. Suunnittelualueelle on osoitettu ranta-osayleiskaavassa neljä RA-rakennuspaikkaa, joista länsiosan kaksi RA-paikkaa osoitetaan erillispientalojen rakennuspaikaksi (AO).

Suunnitteluala on pinta-alaltaan yhteensä n. 4,7 hehtaaria. Suunnittelualueella on todellista rantaviivaa yhteensä noin 517 metriä ja muunnettua rantaviivaa noin 508 metriä.

Suunnittelualueesta noin 0,5 kilometrin päässä on Someron Oinasjärven koulu, jossa on luokka-asteet 1–6.

Luonnonympäristö ja maisema

Suunnitteluala on metsäistä ja peltoista aluetta, jonka rannalla on rakennettuja loma-asuntojen piha-alueita. Suunnittelualan keskivaiheilta kulkee kallioinen alue kohtisuorassa Helsingintiehen nähden. Suunnitteluala ei sijaitse pohjavesialueella.

Suunnittelualan maalaji on pääasiassa hienoa hietaa, mutta myös kalliomaata. (Lähde: <https://gtkdata.gtk.fi/Maankamara>)

Suunnittelualan länsireunalla on rantaosayleiskaavassa merkintä sl 156, joka tarkoittaa ympäristöselvityksessä todettua luonnonolojen kannalta arvokasta tai huomionarvoista kohdetta, jota ei kuitenkaan ole osoitettu luonnonsuojelualueeksi. Kyseessä on Kokkivuoren ympäristö. Rantaosuus mökkien välillä on edustavaa kosteaa rantalehtoa (FiT, Sat), valtapuustona harmaaleppä ja tuomi. Muuta lajistoa mm. vuohenputki, ranta-alpi, hiirenporras, metsäalvejuuri, sudenmarja, musta- ja punaherukka, taikinamarja, kielo ja koiranvehnä. Merkinnän rajausta tarkastellaan ranta-asemakaavan laadinnassa kaavaehdotusvaiheessa, kun keväällä/kesällä 2025 tehtävä luontoselvitys on käytettävissä.

Suunnitteluala on osa maakunnallisesti arvokasta maisema-alueita, Someron – Somerniemen Pitkälän ja Härkätien kulttuuri-alueet. Salon seudun maakuntakaavan selvityksessä Salon seudun maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet 2004 kuvataan aluetta seuraavasti:

Turun ja Hämeenlinnan välinen Hämeen Härkätie on yksi maamme merkittävämpiä historiallisia teitä. Varsinais-Suomen puolella Härkätie kulkee peltojen halki jokilaaksoja seuraillen. Hämeessä sillä on erämaisen metsätaipaleen luonne. Somerolla Härkätien maisematyyppi vaihtuu. Tie seuraa koilliseen suurten selänteiden väliin työntyvää, kapenevaa laaksoa, jonka varrella on miltei jatkuvana nauhana kyläasutusta.

Someron Pitkäjärven ja Somerniemen Paunion-Oinasjärven laaksoon liittyy järven murroslinjaa seuraileva harjulaakso, joka risteää Somerniemen Kirkonkulmalla Kiikalaan ja Perniöön jatkuvaan kolmanteen Salpausselkään. Harjun suurimpien harjanteiden yhteydessä hiekkaiset liepeet jatkuvat pitkälle ja näkyvät maisemassa loivasti etelään viettävinä, pitkään käytössä olleina viljelys- ja asutusmaisemina. Harjujaksoa ja laaksoa seurailee tie. Somerniemellä maisema avautuu harjujakson eteläpuolisille pelloille. Someron puolella tie ja asutus siirtyvät harjanteen järven puoleiselle rinteelle. Pitkä, harjun yhteydessä erämainenkin järven peilaama maisematila, viljelykset, komeat tilakeskukset ja kartanot vallitsevat maisemanäkymää.

Someron Pitkäjärven murroslaakson maisematila on koko Suomenkin oloissa ainutlaatuinen. Harjuun liittyessä se saa karun järvisuomalaisen maiseman piirteitä. Lounais-Suomen vähävetisissä maisemissa alueen vehmaalla kasvillisuudella, pitkään jatkuneella maataloudella ja komeilla kartanoilla kehystettynä se on omintakeinen osa maakunnan kulttuuri-maisemia. Vanha valtakunnallinen päätie ja sen varren kyläasutus lisäävät kulttuuriympäristön arvoa.



Suunnittelualueen peltomaisemaa.



Suunnittelualueen metsää sekä suunnittelualueen kiinteistön pihapiiriä.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella sijaitsee loma-asuntoja piharakennuksineen. Suunnittelualueen lähiympäristössä on loma-asuntoja sekä omakotitaloja talousrakennuksineen. Voimassa olevassa rantaosayleiskaavassa lähiympäristöön on osoitettu kyläkeskusalueita (AT), erillispientaloalueita (AO) sekä maa- ja metsätalousalueita (MT). Lisäksi suunnittelualueen itäpuolelle on osoitettu yleinen venevalkama-alue (VL) sekä länsipuolelle noin 230 metrin päähän julkisten palvelujen ja hallinnon alue (P).



Suunnittelualueen kiinteistön rakennuksia.



Suunnittelualan kiinteistön rakennuksia.



Suunnittelualan eteläpuolella kulkeva Helsingintie.

Muinaisjäännökset

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muinaisjäännöksiä.

Maanomistus

Suunnittelualan 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:

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriö vahvisti 12.11.2008 Varsinais-Suomen liiton maakuntavaltuuston kokouksessaan 11.12.2006 hyväksymän Sa-

lon seudun maakuntakaavan. Maakuntakaava kumoaa kaava-alueella vahvistetun seutukaavan ja korvaa vahvistetun E18 vaihe-
maakuntakaavan.

Ympäristöministeriö vahvisti 9.9.2014 Varsinais-Suomen liiton maakuntavaltuuston 10.6.2013 kokouksessaan hyväksymän tuulivoimavaihe-
maakuntakaavan. Tuulivoimavaihe-
maakuntakaava sai lainvoiman 29.1.2016, kun korkein hallinto-oikeus hylkäsi kaikki
kaavaa koskeneet valitukset.

Maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 11.6.2018 *Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihe-
maakuntakaavan*. Kaava on tullut voimaan korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 6.7.2020.

Maakuntavaltuusto hyväksyi Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihe-
maakuntakaavan 14.6.2021. Maakuntahallitus määräsi kokouksessaan 13.9.2021 kaavan tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n nojalla. Voimassa oleva vaihe-
maakuntakaava kumoaa ja korvaa voimassa olevan maakuntakaavan V, R, S, M, MRV-aluevaraus- ja v, r, s-kohdemerkinnät.

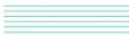
Suunnittelualue on voimassa olevissa maakuntakaavoissa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M). Alueita voidaan käyttää harkitusti myös haja-asutusluonteiseen pysyvään tai loma-asutukseen. Suunnittelualue on osoitettu osaksi kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeää aluetta. Suunnittelualueen eteläreunaa pitkin on osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti.

Suunnittelualue kuuluu maakuntakaavassa loma-asutuksen mitoitusta osoittavaan osa-alueeseen 3 eli 3-5 lay/km ja vapaan rannan osuus 40 % kokonaisrantaviivasta.

Suunnittelualueen sijainti Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmässä:



Lähde: Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmä.

M	MAA- JA METSÄTALOUSVALTAISEN ALUE (LAVMK) Merkinnällä osoitetaan pääasiassa maa- ja metsätalouskäyttöön tarkoitettuja alueita. Alueita voidaan käyttää harkitusti myös haja-asutusluonteiseen pysyvään tai loma-asutukseen. SUUNNITTELMÄÄRÄYS: Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti haittaamatta, sekä maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.
	KULTTUURIYMPÄRISTÖN TAI MAISEMAN KANNALTA TÄRKEÄ ALUE (VSMK, TKSMK, SSMK) Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti arvokkaat maisema-alueet. SUUNNITTELMÄÄRÄYS (VSMK): Maisema-arvojen tulee olla lähtökohtana alueelle laadittaville suunnitelmille ja toimenpiteille. Suunnitelmien ja toimenpiteiden alueella tulee olla maiseman arvoja turvaavia ja edistäviä ja ottaa huomioon maiseman ja kulttuuriympäristön ominaispiirteet. Maisemaan vaikuttavien suunnitelmien ja hankkeiden (korkeiden rakennelmien) yhteydessä maisemavaikutukset tulee erikseen arvioida. Rakentamisen manneralueella tulee kohdistua aukeamien reunoille olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen ja edistää peltojen, niittyjen ja muiden avoimien maisematilojen säilymistä. Rakentamisen rannikolla ja saaristossa tulee olla alueen kulttuuriperintöön tukeutuvaa. SUUNNITTELMÄÄRÄYS (TKSMK, SSMK): Suunnitelmien ja toimenpiteiden alueella tulee olla maiseman arvoja turvaavia ja edistäviä. Rakentamisen tulee kohdistua aukeamien reunoille olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen. Suunnittelu- ja rakentamistoimenpitein tulee edistää peltojen, niittyjen ja muiden avoimien maisematilojen säilymistä
	OHJEELLINEN ULKOILUREITTI (LAVMK) Ohjeellinen ulkoilureitti, jolla on merkitystä osana suunniteltua maakunnallista ulkoilureittiverkostoa ja jonka linjaus tarkentuu jatkosuunnittelussa. SUUNNITTELMÄÄRÄYS: Ulkoilureitin tarkkaa linjausta suunniteltaessa tulee hyödyntää olemassa olevia teitä ja kulkureittejä sekä alueen ympäristön erityispiirteitä ja maisemaa.

Suunnittelualue kuuluu maakuntakaavassa loma-asutuksen mitoitusta osoittavaan osa-alueeseen 3 eli 3-5 lay/km ja vapaan rannan osuus 40 % kokonaisrantaviivasta.



LOMA-ASUTUKSEN MITOITUS OSA-ALUEITTAIN (VSMK, SSMK, LAVMK)

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

Kullekin osa-alueelle voidaan osoittaa vyöhyketunnuksen yhteydessä osoitettu määrä rakennuspaikkoja rantakilometriä kohden. Rakentamattomaksi jäävän rannan määrä ei saa alittaa aluetunnuksen yhteydessä osoitettua prosenttiosuutta kokonaisrantaviivasta. Lopullinen rakennuspaikkojen lukumäärä määräytyy yksityiskohtaisemmassa kaavassa rannan laatuun ja rakennettavuuteen liittyvien ominaisuuksien perusteella.

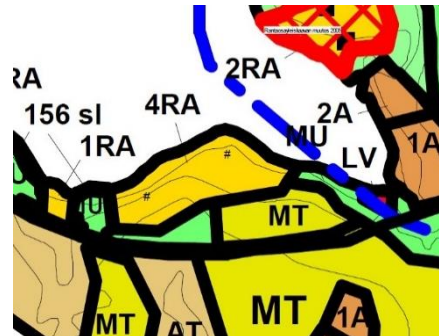
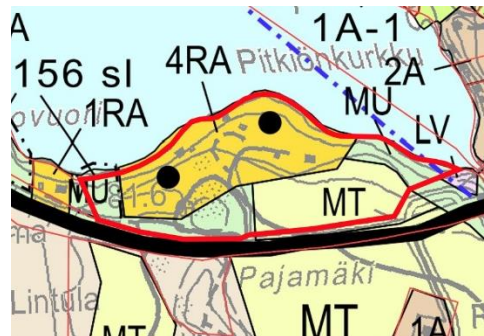
- ① 7-10 lay/km, vapaata rantaa 40 %
- ② 5-7 lay/km, vapaata rantaa 40 %
- ③ 3-5 lay/km, vapaata rantaa 50 %
- ④ 2-3 lay/km, vapaata rantaa 50 %
- ⑤ 0-2 lay/km, vapaata rantaa 80 %
- ⑥ 0-3 lay/km, vapaata rantaa 60 %
- ⑦ lay/km mitoitus tulee ratkaista yksityiskohtaisessa suunnittelussa, vapaata rantaa 40%

Yleiskaava

Someron rantaosayleiskaava on hyväksytty Someron kaupunginvaltuuston toimesta 21.12.2000.

Osa suunnittelualueesta on rantaosayleiskaavassa osoitettu loma-asuntoalueeksi (4RA), jossa luku 4 osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän, osa maa- ja metsätalousalueeksi (MT) ja osa maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on ympäristöarvoja ja/tai ulkoilun ohjaamistarvetta (MU). Lisäksi suunnittelualueen länsireunaan on osoitettu 156 sl merkintä.

Vasemmalla suunnittelualueen ohjeellinen rajausta voimassa olevasta rantaosayleiskaavayhdistelmästä ja oikealla alkuperäisen rantaosayleiskaavan ote:



Lähde: Someron rantaosayleiskaavakartta.

Voimassa olevat yleiskaavamääräykset:

**LOMA-ASUNTOALUE**

Luku RA-merkinnän edessä osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän. Yleiskaavalla suunnitellut uudet rakennuspaikat on merkitty mustalla pisteellä (●).

Uuden rakennuspaikan vähimmäiskoko on 2000 m² ja rantaviivan vähimmäispituus 40m.

Kullekin vähintään 2000 m² suuruiselle rakennuspaikalle saa rakentaa seuraavasti:

Yhden loma-asunnon, jonka kerrosala on enintään 120 kerros-m².

Saunan, jonka kerrosala on enintään 25 kerros-m².

Vierasmajan, jonka kerrosala on enintään 20 kerros-m².

Muita talousrakennuksia.

Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on enintään 150 kerros-m², ja lukumäärä enintään neljä.

Kullekin alle 2000 m² suuruiselle rakennuspaikalle saa rakentaa seuraavasti:

Yhden loma-asunnon, jonka kerrosala on enintään 100 kerros-m².

Saunan, jonka kerrosala on enintään 25 kerros-m².

Muita talousrakennuksia.

Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on kuitenkin enintään 7,5% rakennuspaikan pinta-alasta ja lukumäärä enintään neljä.

Rakennuspaikan rakennusoikeutta koskevien määräysten estämättä saadaan olemassa olevaa rakennusta peruskorjata ja tuhoutunut rakennus korvata vastaavalla rakennuksella.

**MAA- JA METSÄTALOUSALUE**

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Peltoaukeat on pyrittävä säilyttämään viljelykäytössä.

**MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ON YMPÄRISTÖARVOJA JA/TAI ULKOILUN OHJAAJASTARVETTA**

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen.

Alueelle ei saa rakentaa. Määräys ei koske kaavassa osoitettua rakennusoikeutta sekä maa- ja metsätalouden rakennuksia.

Erityistä huomiota on kiinnitettävä rantamaisemien, geologisesti arvokkaiden harjumuodostumien ja -maisemien, kallioalueiden, suoluonnon, rantakosteikkojen sekä luonnon-tilaisten lehtojen vaalimiseen.

Rantametsiä ja lakiahuaita tulisi käsitellä Metsäkeskus Tapion metsänhoitosuosituksen mukaisesti ja siten, että kiinnitetään erityistä huomiota maiseman luonnonmukaisuuteen.

**YMPÄRISTÖ- TAI LUONNONARVOJA OMAAVA ALUEEN OSA JA KOHDE**

MRL 41 §:n nojalla määrätään, että alueella ovat kiellettyjä sellaiset maankamaraan, vesistöön, kasvillisuuteen ja muuhun elävään luontoon liittyvät toimenpiteet, jotka vaarantavat alueen suojeluarvot. Kohteen hoidossa ja käsittelyssä tulee säilyttää sen ominaispiirteet. Sellaiset toimenpiteet ovat sallittuja, jotka eivät vaaranna kohteen luonnon ominaispiirteiden säilymistä.

Alueella on voimassa MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus.

Numero viittaa kaavaselostukseen.

156. Kokkovuoren ympäristö. Rantaosuus mökkien välillä on edustavaa kosteaa rantalehtoa (FIT, SaT), valtapuustona harmaaleppä ja tuomi. Muuta lajistoa mm. vuohenputki, ranta-alpi, hiirenporras, metsäälvejuuri, sudenmarja, musta- ja punaherukka, taikinamarja, kielo ja koiranvehnä.

Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa ranta-asemakaavaa.

Rakennusjärjestys

1.1.2007 voimaan tulleen Someron kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan:

Rakennettaessa ranta-alueelle tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennuksen korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väriytykseen. Väritys pitää olla luontoon sopiva väri.

Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus pääosin säilyttää maisemanhoidolliset toimenpiteet ovat sallittuja.

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 ja asunnon alimman lattiatason vähintään 1 metrin ylävesirajaa korkeammalla. Ellei ylävesiraja ole tiedossa, on alimman lattiatason oltava vähintään 1,5 metriä keskivedenkorkeudesta.

Saunarakennuksen, jonka pohjapinta-ala on enintään 30 m², eikä siinä ole korkeimmalta osaltaan yli 1,6 m korkeampaa parvea, saa rakentaa edellä mainittua metrimäärää lähemmäksi rantaviivaa. Sen etäisyyden edellä mainitulla tavalla laskettavasta rantaviivasta tulee olla kuitenkin vähintään 15 metriä. Lähemmäs rantaan kuin 15 m sijoittuva sauna saa olla enintään vain 20 m².

Kullekin vähintään 2 000 m² suuruiselle rakennuspaikalle saa rakentaa seuraavasti:

- Yhden enintään yksiasuntoisen, kerrosluvultaan enintään ½I, I, tai I½ kerroksisen asunnon, jonka kerrosala on enintään 120 m².
- Saunan, jonka kerrosala on enintään 30 m².
- Vierasmajan, jonka kerrosala on enintään 20 m².
- Muita talousrakennuksia.

Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 180 m², ja lukumäärä enintään viisi.

Ranta-alueen asuinrakennuspaikoille saa rakentaa 10 % tontinpinta-alasta (e=0,10).

Lomarakennuspaikan käyttäminen asuinrakennuspaikkana ei muuta rakennusoikeutta.

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

Emätilaselvitys

Someron rantaosayleiskaavassa on osoitettu suunnittelualueelle neljä loma-asunto rakennuspaikkaa (4RA) ja uudella ranta-asemakaavalla on tarkoitus osoittaa kaksi loma-asuntorakennuspaikkaa yhdeksi erillispientalon rakennuspaikaksi (AO). Ranta-asemakaavassa rakennuspaikkojen lukumäärä vähenee yhdellä. Erilliselle emätilaselvitykselle ei ole näin ollen tarvetta.

Luontoselvitys

Suunnittelualueelta laaditaan luontoselvitys kevään/kesän 2025 aikana. Luontoselvityksen tuloksia arvioidaan kaavaehdotusvaiheessa.

Kaavan pohjakartta

Suunnittelualueelta on laadittu virallinen kaavan pohjakartta (1:2000, mittausluokka 3), joka täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa ranta-asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset. Pohjakartta on laadittu ETRS-GK24 tasokoordinaatistoon ja N2000-korkeusjärjestelmään.

Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

3. Suunnittelun vaiheet

3.1. Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Kaavoitustyöhön on ryhdytty maanomistajan aloitteesta.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavaluonnos- ja tarvittaessa kaavaehdotusvaiheessa.

(TÄYDENNETÄÄN TARVITTAESSA)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 11.12.2024.

Osalliset, vireille tulo ja kaavaluonnos

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

Someron kaupunginhallitus on päättänyt ranta-asemakaavatyön vireilletulosta __.__.2024 § __. Kaavatyön vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä sekä kuuluttamalla __.__.2024.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 11.12.2024 päivätty kaavaluonnos ovat olleet kaupungissa nähtävillä __.__. - __.__.2024 välisenä aikana.

Kaavaehdotus

Someron kaupunginhallitus on hyväksynyt __.__.2024 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan __.__.2024 § __.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä __.__. - __.__.2024.

Kaavan hyväksyminen

(TÄYDENNETÄÄN HYVÄKSYMISVAIHEEN JÄLKEEN)

4. Ranta-asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Ranta-asemakaavalla osoitetaan kaksi rakennuspaikkaa loma-asuntojen korttelialueelle (RA), yksi rakennuspaikka erillispientalojen korttelialueelle (AO) sekä maa- ja metsätalousaluetta (M).

Mitoitus

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

Pinta-alat

Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä noin 4,7 hehtaaria. Suunnittelualueelle on ranta-asemakaavassa osoitettu loma-asuntojen korttelialuetta noin 1,3 hehtaaria, erillispientalojen korttelialuetta 0,52 hehtaaria sekä maa- ja metsätalousaluetta noin 2,83 hehtaaria.

Kerrosalat

Ranta-asemakaavassa on erillispientalojen korttelialueelle osoitettu tehokkuusluvuksi $e=0.10$ eli rakennusoikeutta on 520 k-m² ja loma-asuntojen korttelialueen kummallekin rakennuspaikalle 180 k-m², jonka saa rakentaa seuraavasti:

- Yksi enintään yksiasuntoinen, kerrosluvultaan I u1/2 kerroksinen asunto, jonka kerrosala on enintään 120 k-m².
- Sauna, jonka kerrosala on enintään 30 k-m².
- Vierasmaja, jonka kerrosala on enintään 20 k-m².
- Muita talousrakennuksia.

Palvelut

Kaava-alue tukeutuu olemassa oleviin palveluihin. Lähimmät palvelut sijaitsevat Oinasjärven kylässä (alakoulu) ja Someron keskustassa, johon matkaa on noin 20 km.

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Noudattamalla kaavassa rakentamisesta annettuja määräyksiä alueen toteutus ei vaaranna luonto-, maisema- tai kulttuuriarvoja. Kaavassa on tarkoituksenmukaisin aluevarauksin, merkinnöin ja

määräyksiin 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

Kortteli 1

rakennuspaikka 1



Erillispientalojen korttelialue.

rakennuspaikat 2 ja 3



Loma-asuntojen korttelialue.

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään yksiasuntoisen loma-asunnon, vierasmajan ja saunarakennuksen sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikalla saa olla enintään 180 k-m². Lomarakennuksen kerrosala saa olla enintään 120 k-m², vierasmajan enintään 20 k-m² ja saunarakennuksen enintään 30 k-m².

Maa- ja metsätalousalueet



Maa- ja metsätalousalue.

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.

Yhdyskuntarakenne

Ranta-asemakaava ei hajauta yhdyskuntarakennetta.

Palvelut

Ranta-asemakaava tukeutuu olemassa oleviin Someron keskustan palveluihin.

Liikenne

Ranta-asemakaavan toteutumisella ei ole merkittävää vaikutusta alueen liikenteeseen ja liikenneturvallisuuteen.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

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

Virkistys

Ranta-asemakaavalla ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta virkistykseen.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, luonnonolot

Ranta-asemakaavassa on osoitettu erillispientalojen korttelialueen rakennuspaikka voimassa olevan rantaosayleiskaavan mukaisille kahdelle lomarakennuspaikalle. Erillispientalorakennuspaikalle on kaavassa osoitettu tehokkuusluvaksi 0,10 eli rakennusoikeutta 520 k-m². Kummallekin lomarakennuspaikalle rakennusoikeutta on osoitettu 180 k-m², johon sisältyen saa rakennuspaikalle rakentaa yhden yksiasuntoisen vapaa-ajan asuinrakennuksen, saunarakennuksen sekä talousrakennuksia. Rakennusalojen sijoittamisessa on pyritty huomioimaan alueen maastonmuodot, olemassa olevan suojapuuston mahdollisia maisemahaittoja vähentävä vaikutus sekä alin suositeltava rakentamiskorkeus +71.7 (N2000).

Ranta-asemakaavalla ei arvioida olevan merkittäviä maisemavaiikutuksia.

Ranta-asemakaava-alueella on voimassa MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus.

Pohjavedet ja pienilmasto

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

Maa- ja kallioperä

Suunnittelualue on maaperältään pääasiassa hienoa hietaa, mutta myös kalliomaata. (Lähde: <https://gtkdata.gtk.fi/Maankamara>)

Taloudelliset vaikutukset

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

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. Maanomistaja vastaa ranta-asemakaavan toteuttamisesta omistamallaan maa-alueella.

5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Someron kaupunki.

Turussa __.__.2024

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins. YKS 742