

SOMERON KAUPUNKI

KOPILAN RANTA-ASEMAKAAVA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



11.12.2024

Nosto Consulting Oy

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuvaa ranta-asetmakaavan tavoitteet sekä sen, miten laatimis- ja suunnittelumenettely etenee. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sisältää myös perustiedot kaava-alueesta.

1. Suunnittelualue ja sijainti

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

Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti kartalla:

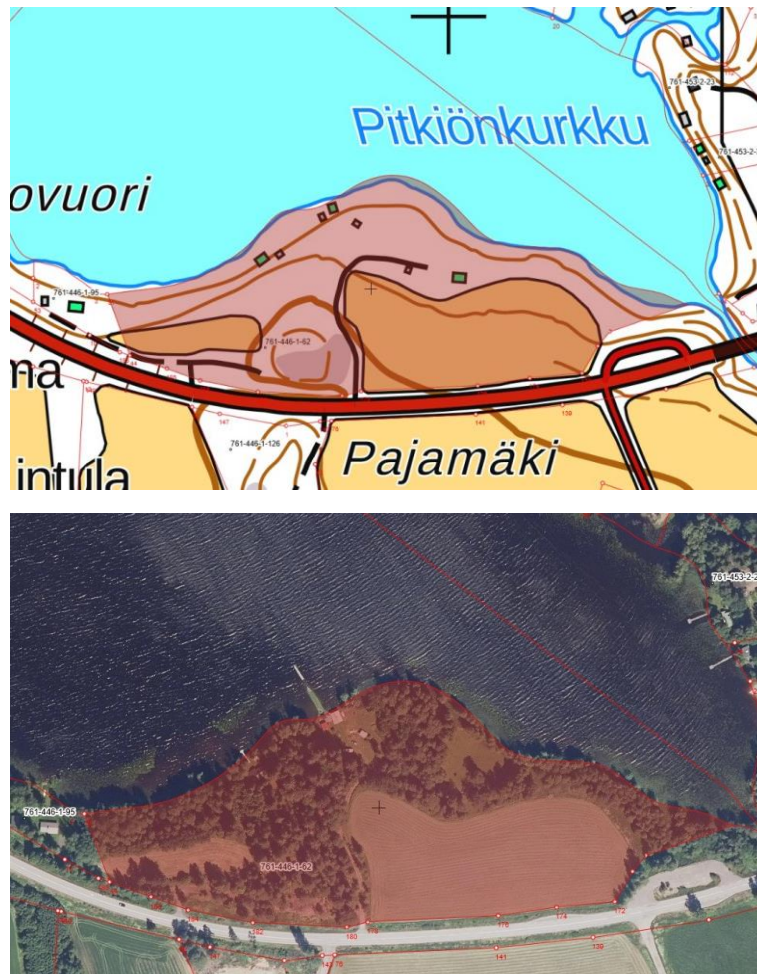


Lähde: Maanmittauslaitos, taustakarttasarja. ©MML

Suunnittelualue koskee osaa asemakaavoittamatonta kiinteistöä 761-446-1-62 Kopila. Suunnittelualue on pinta-alaltaan noin 4,7 hehtaaria. Suunnittelualueella on todellista rantaviivaa noin 517 metriä ja muunnettua rantaviivaa noin 508 metriä. Suunnittelualueelle on kiinteä tieyhteys.

Suunnittelualue on yksityisessä maanomistuksessa.

Suunnittelualan ohjeellinen rajausta oranssilla:



Lähde: Kiinteistötietopalvelu, karttaote. ©MML

2. Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

2.1 Lähtökohdat

Luonnonympäristö ja maisema

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

Suunnittelualan maalaji on pääasiassa hienoa hietaa, mutta myös kalliomaata. (Lähde: <https://gtkdata.gtk.fi/Maankamara>) Suunnittelualueelle laaditaan luontoselvitys keväällä/kesällä 2025. Luontoselvityksen tuloksia käsitellään kaavaehdotusvaiheessa.

Suunnittelualan länsireunalla on rantaosayleiskaavassa merkintä sl156, joka tarkoittaa ympäristöselvityksessä todettua luonnonolojen kannalta ar-

vokasta tai huomionarvoista kohdetta, jota ei kuitenkaan ole osoitettu luonnonsuojelualueeksi. Kyseessä on Kokkovuoren 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. Merkinän rajausta tarkastellaan asemakaavan laadinnassa sekä keväällä/kesällä 2025 tehtävässä luontoselvityksessä.

Suunnittelualue on osa maakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta, Someron – Somerniemen Pitkäjärven ja Härkätien kulttuurimaisemat. 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 joki-laaksoja 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 kylä-asutusta.

Someron Pitkäjärven ja Somerniemen Paunio-Oinasjärven laaksoon liittyy järven murroslinjaa seuraileva harjulaakso, joka risteää Somerniemen Kirkonkulmalla Kii-kalaan 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 maisemanäky-mää.

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 kulttuurimaisemia. Vanha valtakunnallinen päätie ja sen varren kyläasutus lisäävät kulttuuriympäristön arvoa.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella sijaitsee loma-asuntoja piharakennuksineen. Suunnittelualueen lähiympäristössä on loma-asuntoja sekä omakotitaloja talousrakennuksineen. Voimassa olevassa rantaosayleiskaavassa lähiympäristöön on osoitettu kyläkeskusaluetta (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).

Muinaisjäännökset

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muinaisjäännöksiä.

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 Salon seudun maakuntakaavan. Maakuntakaava kumoaa kaava-alueella vahvistetun seutukaavan ja korvaa vahvistetun E18 vaihemaakuntakaavan.

Ympäristöministeriö vahvisti 9.9.2014 Varsinais-Suomen liiton maakuntavaltuuston 10.6.2013 kokouksessaan hyväksymän tuulivoimavaihemaakuntakaavan. Tuulivoimavaihemaakuntakaava 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 vaihemaakuntakaavan 14.6.2021. Maakuntahallitus määräsi kokouksessaan 13.9.2021 kaavan tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n nojalla. Voimassa oleva vaihemaakuntakaava 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 maakuntakaavayhdistelmäs-
sä:



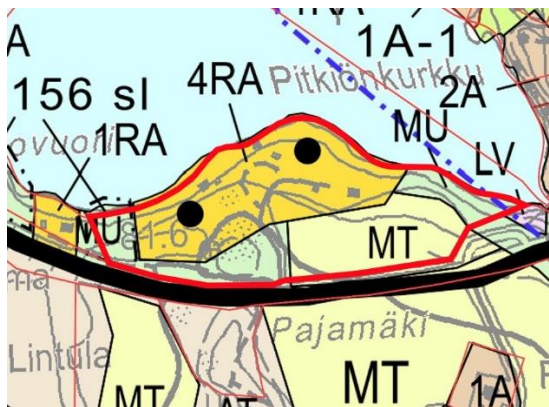
Lähde: Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmä.

Yleiskaava

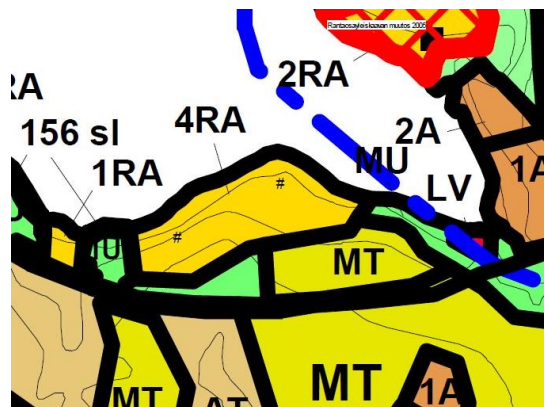
Someron rantaosayleiskaava on hyväksytty Someron kaupunginvaltuuston toimesta 21.12.2000.

Osa suunnittelualueesta on rantaosayleiskaavassa osoitettu loma-asunto-alueeksi (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.



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 väriytyseen. 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 2000 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.

Kaavan pohjakartta

Suunnittelualueelta on laadittu virallinen kaavan pohjakartta (1:2000, mitausluokka 3), joka täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa ranta-asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

2.2 Tavoite

Laadittavan ranta-asemakaavan tavoitteena on osoittaa suunnittelualueen (kiinteistö 761-446-1-62 Kopila) länsiosaan rantaosayleiskaavan mukaisten kahden RA-rakennuspaikan tilalle yksi erillispientalojen rakennuspaikka (AO). Kaavateknisesti koko rantaan rajoittuva rantaosayleiskaavan mukainen RA-alue tulee ottaa mukaan suunnittelualueeseen, jotta rakennusoi-keuksien jakaantuminen on yksiselitteinen.

2.3 Kaavan vaikuttavuus

Laadittavalla ranta-asemakaavan muutoksella ei arvioida olevan sellaisia vaikutuksia, että ne koskisivat valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia asioita tai että ne olisivat valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeitä.

2.4 Laadittavat selvitykset

Suunnittelualueelle laaditaan seuraavat selvitykset:

- Nykytilanne
- Luontoselvitys kevät/kesä 2025

2.5 Arvioitavat vaikutukset

Kaavaa arvioidaan seuraavien ominaisuuksien osalta:

- Ympäristölliset vaikutukset
- Taloudelliset vaikutukset
- Kulttuuriset vaikutukset
- Mahdolliset muut vaikutukset

Vaikutuksista keskustellaan tarvittaessa viranomaisneuvottelujen yhteydessä. Lopullinen arviointi esitetään kaavaehdotuksen selostusosassa.

3. Osalliset

Osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaava koskee.

Osallisia kaavahankkeessa ovat ainakin:

- suunnittelualueen maanomistaja, käyttöoikeuden haltijat, naapuri-kiinteistöjen maanomistajat sekä mahdolliset vuokra-alueen haltijat

- Someron kaupungin hallintoelimet: tekninen toimi, rakennusvalvonta, palo- ja pelastustoimi, kunnan elinkeino-, ympäristö- ja vapaa-aikatoimet
- viranomaiset: Varsinais-Suomen ELY-keskus, Varsinais-Suomen liitto

4. Kaavatyön vaiheet ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Valmistelu- eli luonnosvaihe

Tammikuu 2025: Ranta-asemakaavan laadinnan vireille tulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto tiedoksi ja nähtäville kaupunginvirastossa sekä internet-sivuilla. Kaupunki ilmoittaa kaava-aineiston nähtävillä olosta kirjeitse kaikille osallisille ja kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä. Aineisto pidetään kaupungissa nähtävillä 30 päivää, jonka aikana osalliset saavat lausua kaavaluonnoksesta mielipiteensä, jotka otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon. Kaavaluonnoksesta kunta pyytää lausunnot viranomaisilta.

Ehdotusvaihe

Elokuu 2025: Kaavaehdotus nähtäville. Kaupunki asettaa kaavaehdotuksen virallisesti nähtäville 30 päiväksi ja ilmoittaa siitä osallisille sekä kuuluttaa kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä, jolloin osalliset voivat tehdä vielä muistutuksen kaavaehdotuksesta. Kaavaehdotuksesta kaupunki pyytää tarvittaessa lausunnot viranomaisilta.

Hyväksymisvaihe

Lokakuu 2025: Kaupunginvaltuuston hyväksymispäätös. Hyväksymistä koskevasta päätöksestä on mahdollista valittaa Turun hallinto-oikeuteen.

5. Yhteystiedot

Kaavan laatimisesta hyväksymiskäsittelyvaiheeseen asti vastaa Nosto Consulting Oy (y-tunnus 2343223-6).

Kaavan laatija:

dipl.ins. YKS 742 Pasi Lappalainen
puh. 0400 858 101, pasi.lappalainen@nostoconsulting.fi

Nuorempi suunnittelija, rakennusarkkitehti Elviira Niininen
puh. 050 464 5556, elviira.niinen@nostoconsulting.fi

Nosto Consulting Oy
Brahenskatu 7, 20100 TURKU

Someron kaupunki:

maankäyttöinsinööri Jyrki Virtanen
puh. 044 779 1237, jyrki.virtanen@somero.fi

Joensuuntie 20, 31400 Somero

6. Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevat parannusehdotukset voi osoittaa yllä nimetyille henkilöille kaavoitustyön aikana.

Nosto Consulting Oy