

SOMERON KAUPUNKI

VESAJÄRVEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



20.1.2026

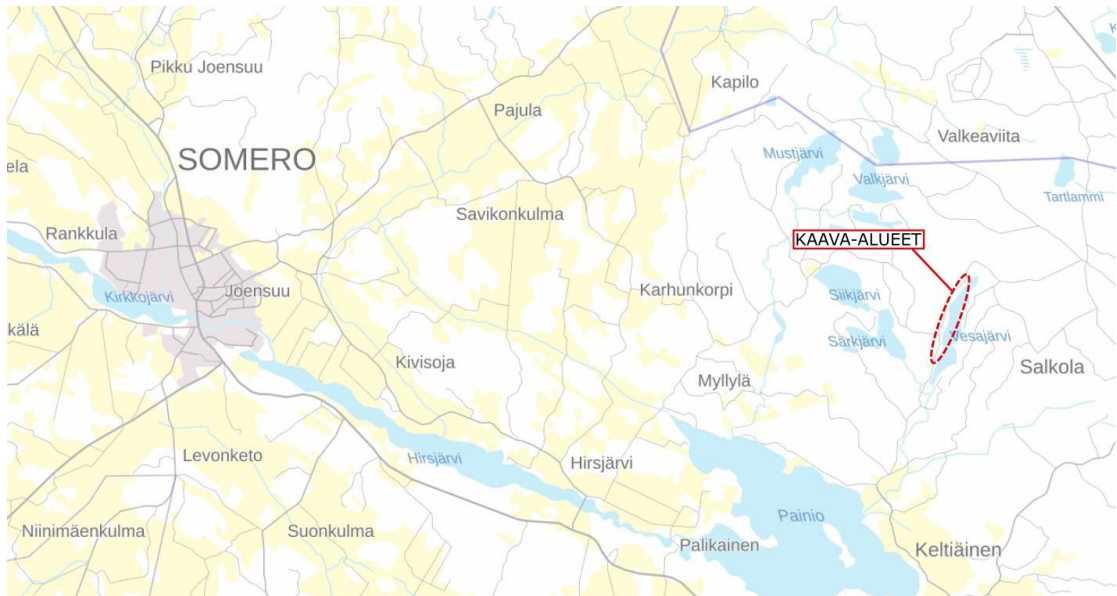
Nosto Consulting Oy

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

1. Suunnittelualue ja sijainti

Suunnittelualueet sijaitsevat Someron Vesajärven länsirannalla noin 14 kilometrin päässä Someron keskustasta itään. Suunnittelualueille on kiinteä tieyhteys Helsingintien ja Salkolantien kautta Vesanojantieltä.

Suunnittelualueiden suurpiirteiset sijainnit kartalla:



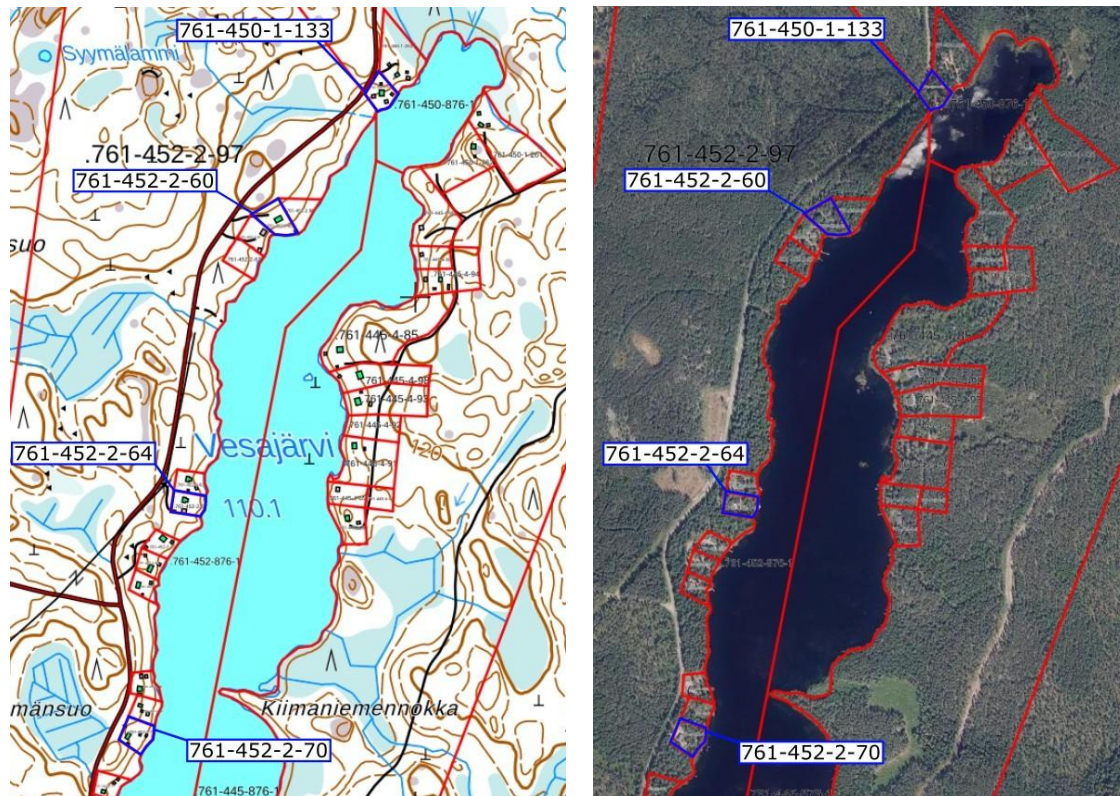
Lähde: Maanmittauslaitos, taustakarttasarja. ©MML

Suunnittelualueet koskevat kiinteistöjä 761-452-2-70 RUOKKI, 761-452-2-64 ISOKUOVI, 761-450-1-133 Ylipää II ja 761-452-2-60 SUOSIRRI. Suunnittelualueet koskevat voimassa olevien ranta-asemakaavojen RA-korttelin 1 rakennuspaikkaa 2, RH1 korttelin rakennuspaikkaa 1, RH2 korttelin rakennuspaikkaa 2 sekä RH4 korttelin rakennuspaikkaa 3.

Suunnittelualueet ovat pinta-alaltaan yhteensä noin 1,2 hehtaaria. Suunnittelualueilla on todellista rantaviivaa yhteensä noin 217 metriä ja muunnettua rantaviivaa noin 206 metriä.

Suunnittelualueet ovat yksityisessä maanomistuksessa.

Suunnittelualueiden ohjeelliset rajaukset sinisellä:



Lähde: Kiinteistötietopalvelu, karttaote. ©MML

2. Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

2.1 Lähtökohdat

Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualueet ovat rakennettuja vapaa-ajanasuntojen pihapiirejä. Suunnittelualueiden ympäristöissä on pääasiassa tiheäpuustoista metsää sekä loma-asuntojen pihapiirejä.

Suunnittelualueet eivät sijaitse pohjavesialueella.

Suunnittelualueiden maalaji on pääasiassa hiekkamoreenia, mutta myös vähäiseltä osin kalliomaata. (Lähde: <https://gtkdata.gtk.fi/Maankamara>) Suunnittelualueille laaditaan luontoselvitys keväällä/kesällä 2026. Luontoselvityksen tuloksia käsitellään kaavaehdotusvaiheen selostuksessa.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueilla ja niiden lähiympäristöissä sijaitsee loma-asuntoja talousrakennuksineen.

Muinaisjäännökset

Suunnittelualueilta 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:

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

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

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.

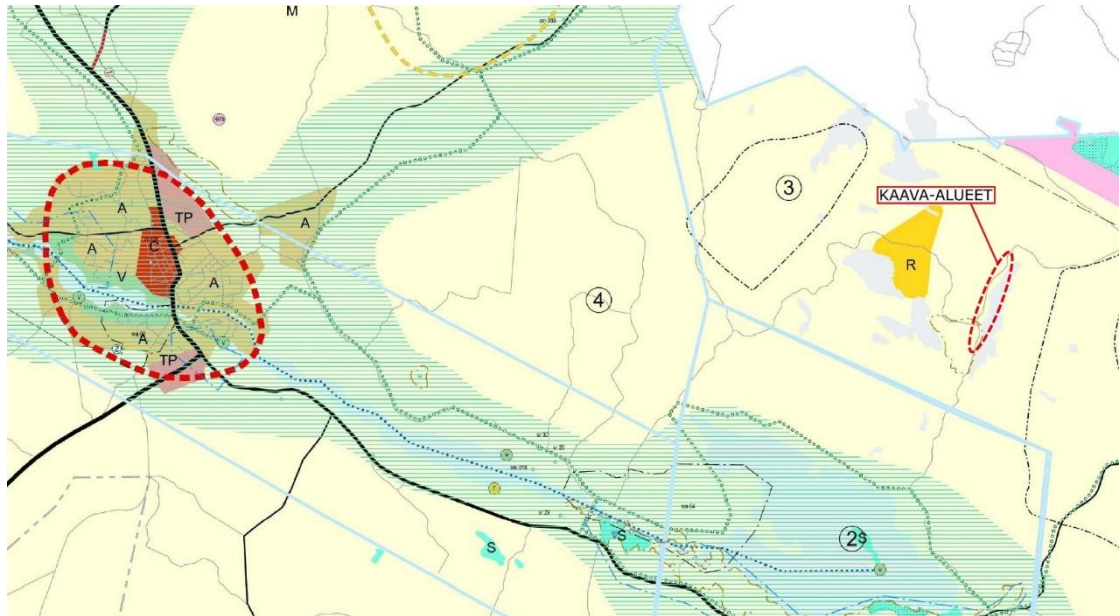
Maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 11.6.2018 *Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihe-maakuntakaavan*. Kaava on tullut voimaan korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 6.7.2020.

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

Suunnittelualueet ovat voimassa olevissa maakuntakaavoissa maa- ja metsätalousvaltaisia alueita (M). Alueita voidaan käyttää harkitusti myös haja-asutusluonteiseen pysyvään tai loma-asutukseen. Lisäksi suunnittelualueen kiinteistöstä 761-452-2-70 RUOKKI osa on osoitettu arvokkaaksi geologiseksi muodostumaksi (Nimettömänsuon kumpumoreenialue) luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavassa.

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

Suunnittelualueiden sijainnit Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmässä:



Lähde: Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmä.

Varsinais-Suomen vesien ja voimien vaihemaakuntakaava

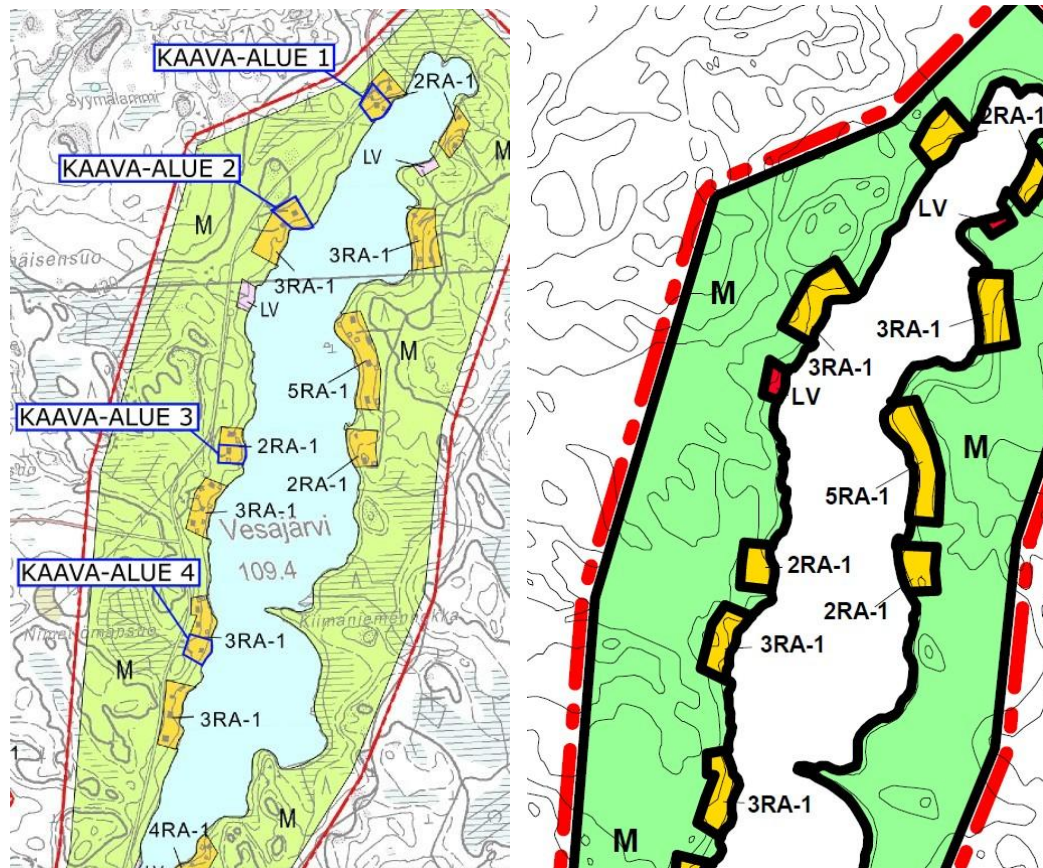
Käynnistyneessä vaihemaakuntakaavatyössä on päätetty keskittyä vesien-suojelun ja energiahuollon aiheisiin. Maakuntahallitus päätti 27.1.2025, että vaihekaavan vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedotetaan lakisääteisten käytäntöjen mukaan. Varsinais-Suomen vesien ja voimien vaihemaakuntakaavan OAS kuulutettiin nähtäville 22.2.-23.3.2025. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty 18.9.2025.

Yleiskaava

Someron rantaosayleiskaava on hyväksytty Someron kaupunginvaltuuston toimesta 21.12.2000.

Suunnittelualueet on osoitettu rantaosayleiskaavassa loma-asuntoalueiksi (vahvistetussa ranta-asemakaavassa, RA-1). Rakennusoikeus määräytyy ranta-asemakaavan perusteella.

Vasemmalla suunnittelualueiden ohjeelliset rajaukset voimassa olevassa rantaosayleiskaavayhdistelmässä ja oikealla alkuperäisen rantaosayleiskaavan ote:

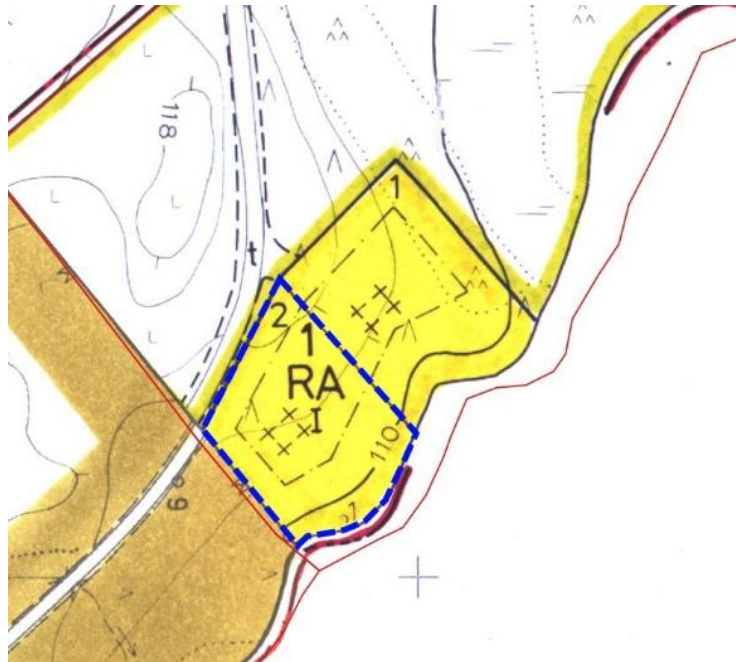


Lähde: Someron rantaosayleiskaavakartta.

Ranta-asemakaava

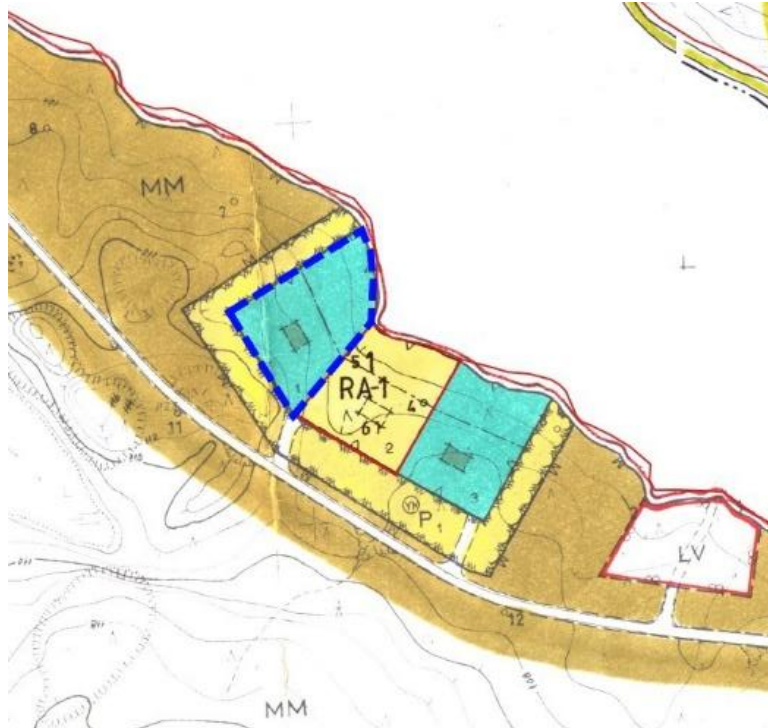
Suunnittelualueella 1 on voimassa 7.11.1989 hyväksytty Somero Vesajärvi ranta-asemakaavan muutos (nro 42) (hyväksytty kumotun rakennuslain mukaisena rantakaavan muutoksena). Suunnittelualue on osoitettu loma-asuntojen korttelialueen 1 rakennuspaikaksi 2. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon sauna- ja talousrakennuksineen. Yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikkaa kohti enintään 100 k-m². Erillisen saunarakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 25 k-m², saa sijoittaa vahvistuvan rakennusalan ulkopuolelle kuitenkin vähintään 10 m etäisyydelle rantaviivasta.

Suunnittelualueen 1 ohjeellinen raja voimassa olevassa ranta-asemakaavayhdistelmässä:

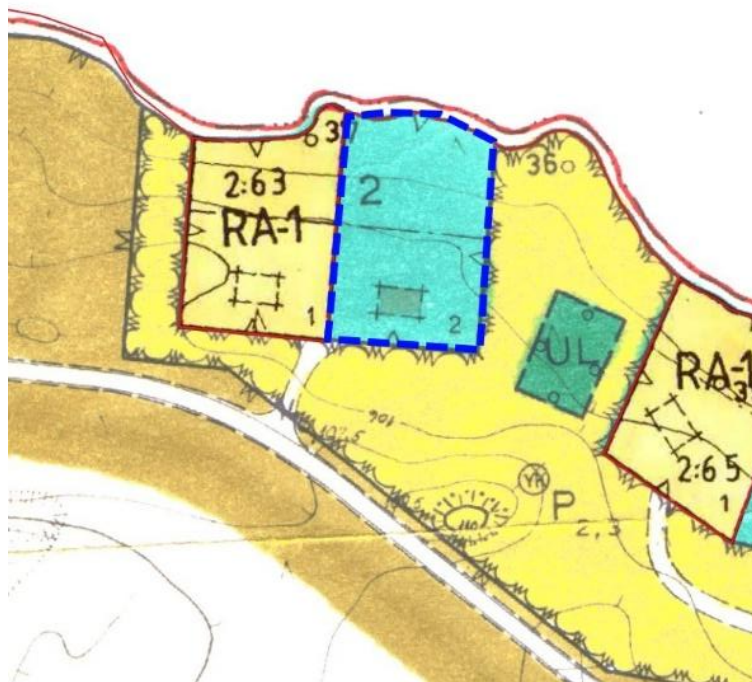


Suunnittelualueilla 2–4 on voimassa 22.9.1978 hyväksytty Someron Vesajärven ranta-asemakaava (nro 41) (hyväksytty kumotun rakennuslain mukaisena rantakaavana). Suunnittelualueet on osoitettu loma-asuntoalueiden rakennuspaikoiksi (RH). Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yhdenperheen, kerrosalaltaan enintään 80 m² suuruisen loma-asunnon. Tämän lisäksi saa rakentaa yhden I-kerroksisen kerrosalaltaan enintään 20 m² suuruisen saunarakennuksen, jonka saa sijoittaa myös rakennusalan ulkopuolelle, kuitenkin vähintään 10 m:n etäisyydelle naapurin rajasta ja rantaviivasta. Rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa on erityisesti otettava huomioon ettei maisemakuvaa turmella eikä naapurille aiheuteta vahinkoa eikä haittaa. Loma-asuntoalueen puusto ja muu kasvillisuus, maaston muodot sekä rantaviiva on säilytettävä mahdollisimman koskemattomana. Rakennusten värin on oltava luontoon soveltuva. Kirkkaiden kateaineiden käyttö on kielletty.

Suunnittelualueen 2 ohjeellinen raja voimassa olevassa ranta-asemakaavavayhdistelmässä:



Suunnittelualueen 3 ohjeellinen raja voimassa olevassa ranta-asemakaavavayhdistelmässä:



Suunnittelualueen 4 ohjeellinen raja voimassa olevassa ranta-asemakaavayhdistelmässä:



Rakennusjärjestys

1.1.2007 voimaan tulleen Someron kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan:

Asemakaava-alueella, ellei kaavassa toisin määrätä, rakennuksen etäisyys tontin/rakennuspaikan rajasta tulee olla vähintään 4 metriä. Rakennusvalvontaviranomainen voi kuitenkin sallia, että rakennus rakennetaan lähemmäksi rajaa tai rajaan kiinni, jos naapuri antaa siihen kirjallisen suostumuksen ja rakennuksen etäisyydeksi naapurin rakennuksiin jää vähintään 8 m.

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 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.

Someron kaupunki on uudistamassa rakennusjärjestystä. Rakennusjärjestyksen ehdotus on käsitelty ympäristölautakunnassa 26.11.2025 §99 ja kunnanhallituksessa 8.12.2025 § 291 sekä asetettu nähtäville 30.12.2025-3.2.2026.

Rakennusjärjestyksen 2025 ehdotuksen mukaan:

Loma-asumiseen tarkoitettulle rantarakennuspaikalle on sallittua rakentaa yksi (1) enintään yksiasuntoinen vapaa-ajanasuinnrakennus talousrakennuksineen.

Vapaa-ajan asuinrakennuksen suurin sallittu kerrosluku on 1,5.

Lupaa edellyttävien talousrakennusten tulee olla yksikerroksisia, sopusuhtaisia ja päärakennukseen nähden alisteisia.

Vapaa-ajan asuinrakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on enintään 150 k-m².

Rakennusoikeus jakautuu seuraavasti:

- Vapaa-ajanasuinnrakennus 120 k-m²
- erillinen saunarakennus 25 k-m²
- vierasmaja 20 k-m²
- muut talousrakennukset 50 k-m²

Lomarakennuspaikan käyttäminen asuinrakennuspaikkana ei muuta rakennusoikeutta.

Rakentamislupaa edellyttävän rakennuksen tulee olla värisävyltään hillitty ja maisemaan sopeutuva.

Rakentaminen on sijoitettava tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskin hallinta on muutoin varmistettava.

Rakennettaessa ranta-alueilla on rakennushankkeeseen ryhtyvän otettava huomioon vedenpinnan korkeusvaihtelut riittävän suurella varmuudella. Rakennuksen korkeusasemaa määritettäessä tulee ottaa huomioon myös rakennuksen käyttötarkoitus, rakennustapa ja vesistön ominaispiirteistä johtuva lisäkorkeus (esim. jään työntyminen rantaan ja veden aaltoiluvaikutus).

Alimman rakentamiskorkeuden alapuolelle ei saa sijoittaa kastuessa vaurioituvia rakenteita. Rannoilla alimman rakentamiskorkeuden läh-
tökorkeus on keskimäärin kerran 100 vuodessa sattuvan tulvan korkeus, johon lisätään harkinnanvarainen rakennustyyppistä sekä kunkin vesistön ominaispiirteistä ja aaltoiluvasta johtuva lisäkorkeus (tai kerran 50 vuodessa toistuva tulva, johon lisätään 0,3 m).

Rakentamislupaa edellyttävän rakennuksen etäisyyden keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 15 metriä.

Rakentamisen suunnittelussa tulee huomioida puiden ja viheralueiden säilyttäminen ja lisääminen.

Mahdollisimman suuri osuus rakennuspaikasta on pyrittävä säilyttämään viherpeitteisenä ja vettä läpäisevänä. Viherpeitteisyyteen lue-
taan myös viherkatot.

Rakennuskohteiden rakentaminen on suunniteltava ja toteutettava si-
ten, että tontin puusto ja muu kasvillisuus, pinnanmuodot sekä luon-
nonarvot säilyvät mahdollisimman luonnonmukaisina.

Rakentamislupaa edellyttävän rakennuksen sijainnin rakennuspaikalla ja etäisyyden rantaviivasta tulee olla sellainen, että rantamaiseman luonnonmukaisuus säilyy.

Kaavan pohjakartta

Suunnittelualueilta on laadittu virallinen kaavan pohjakartta (1:2000, mit-
tausluokka 3), joka täyttää alueidenkäyttölaissa ranta-asemakaavan poh-
jakartalle asetetut vaatimukset.

2.2 Tavoite

Laadittavan ranta-asemakaavan muutoksen tavoitteena on osoittaa suun-
nittelualueiden kiinteistöille voimassa olevien ranta-asemakaavojen mukai-
set loma-asuntojen korttelialueiden rakennuspaikat niiden rakennusoikeuk-
sia päivittäen voimassa olevan rakennusjärjestyksen salliman mukaisiksi.

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 2026

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 selostuksessa.

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:

- suunnittelualueiden maanomistajat, käyttöoikeuden haltijat, naapurikiinteistöjen maanomistajat sekä mahdolliset vuokra-alueen haltijat
- Someron kaupungin hallintoelimet: tekninen toimi, rakennusvalvonta, palo- ja pelastustoimi, kunnan elinkeino-, ympäristö- ja vapaa-aikatoimet
- viranomaiset: Lupa- ja valvontavirasto, Varsinais-Suomen liitto

4. Kaavatyön vaiheet ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Valmistelu- eli luonnosvaihe

Helmikuu 2026:

Ranta-asemakaavan muutoksen laadinnan vireilletulo 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 kaupunki pyytää lausunnot viranomaisilta.

Ehdotusvaihe

Elokuu 2026:

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 2026:

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