

SOMERON KAUPUNKI

VESAJÄRVEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAAVASELOSTUS

Kaavaluonnos

Versio 0.9



20.1.2026

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	5
1.1. Tunnistetiedot	5
1.2. Kaava-alueen sijainti	5
1.3. Kaavan tarkoitus	6
1.4. Ranta-asemakaavan esitystapa	6
2. Lähtökohdat	7
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	7
Alueen yleiskuvaus	7
Luonnonympäristö ja maisema	7
Rakennettu ympäristö	8
Rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteet	11
Muinaisjäännökset	11
Maanomistus	11
2.2. Suunnittelutilanne	11
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	11
Maakuntakaava	11
Yleiskaava	13
Ranta-asemakaavat	14
Rakennusjärjestys	18
Emätilaselvitys	20
Luontoselvitys	20
Kaavan pohjakartta	21
Rakennuskiellot	21
3. Suunnittelun vaiheet	22
3.1. Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	22
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	22
Viranomaisyhteistyö	22
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	22
Osalliset, vireille tulo ja kaavaluonnos	22
Kaavaehdotus	22
Kaavan hyväksyminen	22

4. Ranta-asemakaavan kuvaus..... 23

4.1.	Kaavan rakenne	23
	Mitoitus.....	23
	Palvelut.....	23
	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	23
4.2.	Aluevaraukset	24
	Korttelialueet	24
4.3.	Ranta-asemakaavan vaikutukset	24
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	24
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	25
	Ilmastovaikutukset	26
	Taloudelliset vaikutukset.....	26
	Muut vaikutukset.....	27

5. Ranta-asemakaavan toteutus..... 28

5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	28
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus	28
5.3.	Toteutuksen seuranta.....	28

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

VERSIONHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	20.1.2026	Käsitelty Someron ympäristölautakunnassa __.__.2026 § __.
1.0	Kaavaehdotus	__.__.____	Käsitelty Someron ympäristölautakunnassa __.__.2026 § __.
1.1	Kaava hyväksymiskäsittelyyn	__.__.____	Hyväksytty Someron kaupunginvaltuustossa __.__.2026 § __.

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

SOMERON KAUPUNKI VESAJÄRVEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

Ranta-asemakaavan muutos koskee:

Kaava-alue 1: Voimassa olevan ranta-asemakaavan korttelin 1 rakennuspaikkaa 2.

Kaava-alue 2: Voimassa olevan ranta-asemakaavan korttelin 1 rakennuspaikkaa 1.

Kaava-alue 3: Voimassa olevan ranta-asemakaavan korttelin 2 rakennuspaikkaa 2.

Kaava-alue 4: Voimassa olevan ranta-asemakaavan korttelin 4 rakennuspaikka 3.

Ranta-asemakaavalla muodostuu:

Kaava-alue 1: Korttelin 1 rakennuspaikka 2.

Kaava-alue 2: Korttelin 1 rakennuspaikka 1.

Kaava-alue 3: Korttelin 2 rakennuspaikka 2.

Kaava-alue 4: Korttelin 4 rakennuspaikka 3.

Suunnitteluorganisaatio

Ranta-asemakaavan laadinnasta on vastannut dipl.ins. YKS 742 Pasi Lappalainen Nosto Consulting Oy:stä.

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu _____.2026

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä

kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä _____.-_____.2026

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä _____.-_____.2026

Kaupunki on hyväksynyt kaavan _____.2026

1.2. Kaava-alueen sijainti

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

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

1.3. Kaavan tarkoitus

Laadittavan ranta-asemakaavan muutoksen tarkoituksena on osoittaa suunnittelualueiden kiinteistöille voimassa olevien ranta-asemakaavojen mukaiset loma-asuntojen korttelialueiden rakennuspaikat niiden rakennusoikeuksia päivittäen voimassa olevan rakennusjärjestyksen salliman mukaisiksi.

Toteutuessaan ranta-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 (nykyisen alueidenkäyttölain) 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

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.

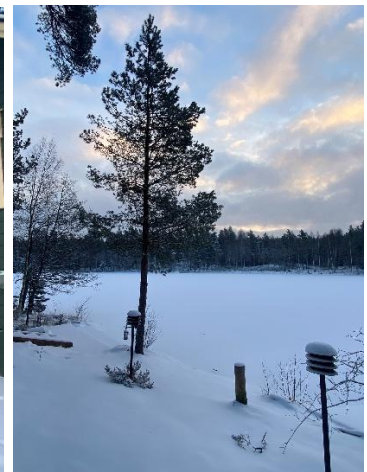
Suunnittelualueet ovat pinta-alaltaan yhteensä noin 1,2 hehtaaria. Suunnittelualueilla on todellista rantaviivaa yhteensä noin 217 metriä ja muunnettua rantaviivaa noin 206 metriä.

Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualueet ovat rakennettuja loma-asuntojen 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 kaavaehdotusvaiheessa.



Kiinteistön 761-450-1-133 Ylipää II rakennuspaikan maastoa ja järvimaisemaa.



Kiinteistön 761-452-2-60 SUOSIRRI rakennuspaikan maastoa ja järvimaisemaa.



Kiinteistön 761-452-2-64 ISOKUOVI rakennuspaikan maastoa ja järvimaisemaa.



Kiinteistön 761-452-2-70 RUOKKI rakennuspaikan maastoa ja järvimaisemaa.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueilla ja niiden lähiympäristöissä sijaitsee loma-asuntoja talousrakennuksineen.



Kiinteistöllä 761-450-1-133 Ylipää II sijaitseva vapaa-ajanasuinrakennus.



Kiinteistöllä 761-450-1-133 Ylipää II sijaitseva saunarakennus ja talousrakennus.



Kiinteistöllä 761-452-2-60 SUOSIRRI sijaitseva vapaa-ajanasuinrakennus.



Kiinteistöllä 761-452-2-60 SUOSIRRI sijaitseva saunarakennus ja talousrakennus.



Kiinteistöllä 761-452-2-64 ISOKUOVI sijaitseva vapaa-ajanasuinrakennus.



Kiinteistöllä 761-452-2-64 ISOKUOVI sijaitseva talousrakennus.



Kiinteistöllä 761-452-2-70 RUOKKI sijaitseva vapaa-ajanasuinrakennus.



Kiinteistöllä 761-452-2-70 RUOKKI sijaitseva saunarakennus sekä talousrakennus.

Rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteet

Suunnittelualueille ei ole osoitettu rakennetun ympäristön arvokohteita.

Muinaisjäännökset

Suunnittelualueilta ei ole tiedossa muinaisjäännöksiä.

Maanomistus

Suunnittelualueiden kiinteistöt ovat 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:

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulva-vaara-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 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-*

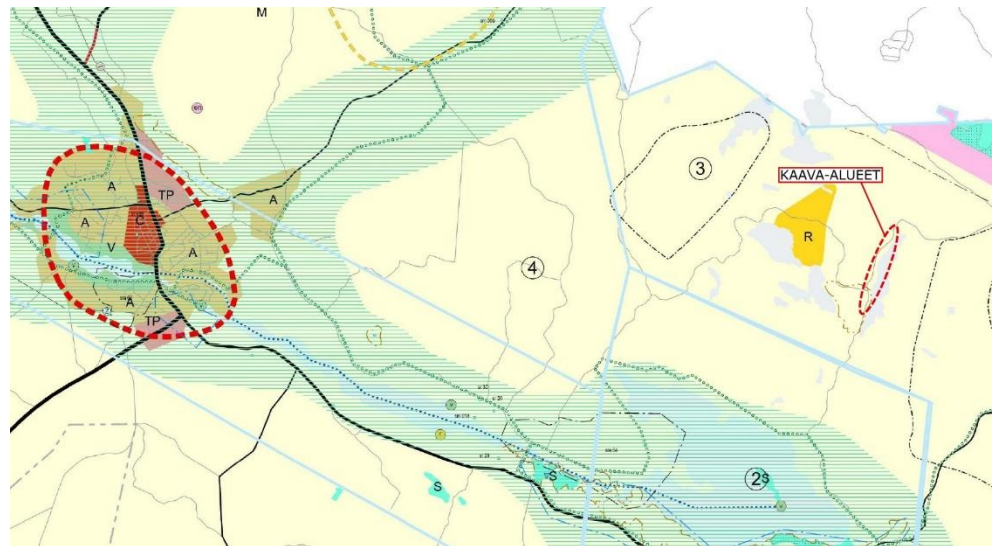
maakuntakaavan. Kaava on tullut voimaan korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 6.7.2020.

Maakuntavaltuusto hyväksyi Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen 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 (Nimetömänsuon kumpumoreenialue) luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavassa.

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

Suunnittelualueiden sijainnit Varsinais-Suomen maakuntakaavavayhdistelmässä:



Lähde: Varsinais-Suomen maakuntakaavavayhdistelmä.

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.

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

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.

**ARVOKAS GEOLOGINEN MUODOSTUMA (LAVMK)**

Merkinnällä osoitetaan geologisesti arvokkaat harju-, kallio- ja moreenimuodostumat, tuuli- ja rantakerrostumat sekä kivikot

SUOJELUMÄÄRÄYS:

Alueen erityispiirteitä haitallisesti muuttavat toimenpiteet ovat kiellettyjä. Erityistä huomiota on kiinnitettävä alueella sijaitsevan, geologisesti arvokkaan muodostuman suojeluun ja hoitoon.

Suunnittelualueet kuuluvat 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%

Varsinais-Suomen vesien ja voimien vaihemaakuntakaava

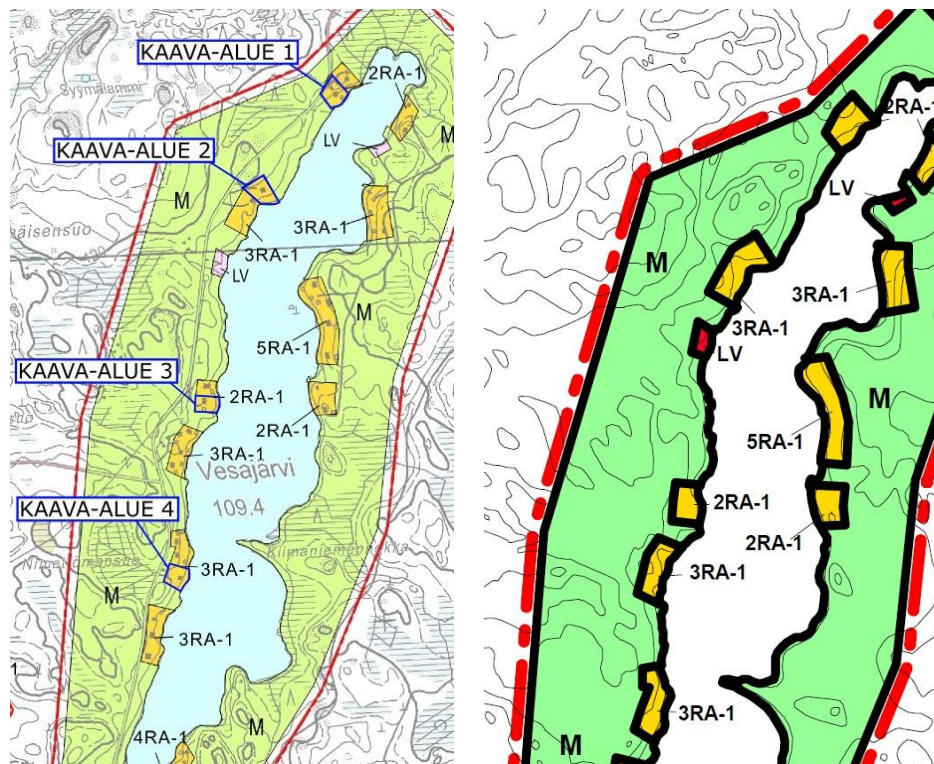
Käynnistyneessä vaihemaakuntakaavatyössä on päätetty keskittyä vesiensuojelun ja energiahuollon aiheisiin. Maakuntahallitus päätti 27.1.2025, että vaihekaavan vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedotetaan lakisääteisten käytäntöjen mukaan. Varsinais-Suomen vesien ja voimien 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.

Voimassa oleva yleiskaavamääräys:

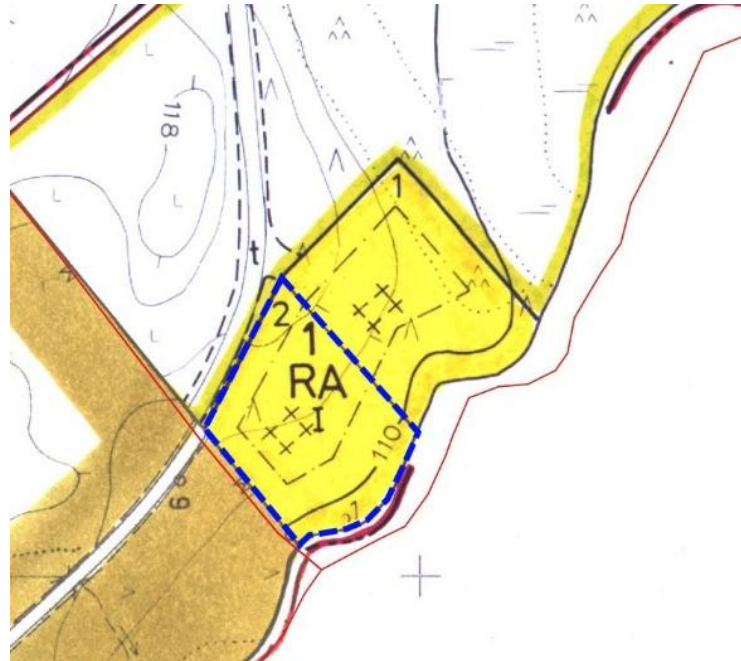


LOMA-ASUNTOALUE VAHVISTETUSSA RANTAASEMAKAAVASSA
Luku RA-merkinnän edessä osoittaa rakennuspaikkojen lukumäärän Rakennusoikeus
määräytyy rantaasemakaavan perusteella.

Ranta-asemakaavat

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- ja voimassa olevassa ranta-asetmakaavayhdistelmässä:



Voimassa olevat ranta-asetmakaavamääräykset:



Loma-asuntojen korttelialue. 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.

Yleiset määräykset:

Kaavassa esitetyjen rakennuspaikkojen lukumäärää ei saa ylittää.

Rantakaava-alueelle rakennettavien rakennusten, rakenteiden ja laitureiden tulee olla muodoltaan, materiaaliltaan ja väriltään luontoon ja ympäristöön soveltuvia. Rakennuspaikkojen rakentamaton osa on säilytettävä luonnonmukaisena. Rakennusten ja rannan välissä on säilytettävä suojapuusto.

Alueelle ei saa rakentaa vesikäymälöitä. Kuivakäymälät on sijoitettava vähintään 40 m etäisyydelle rantaviivasta sekä varustettava vettä läpäisemättömällä säiliöllä ja niin, etteivät ne aiheuta haittaa viereisten rakennuspaikkojen käyttäjille.

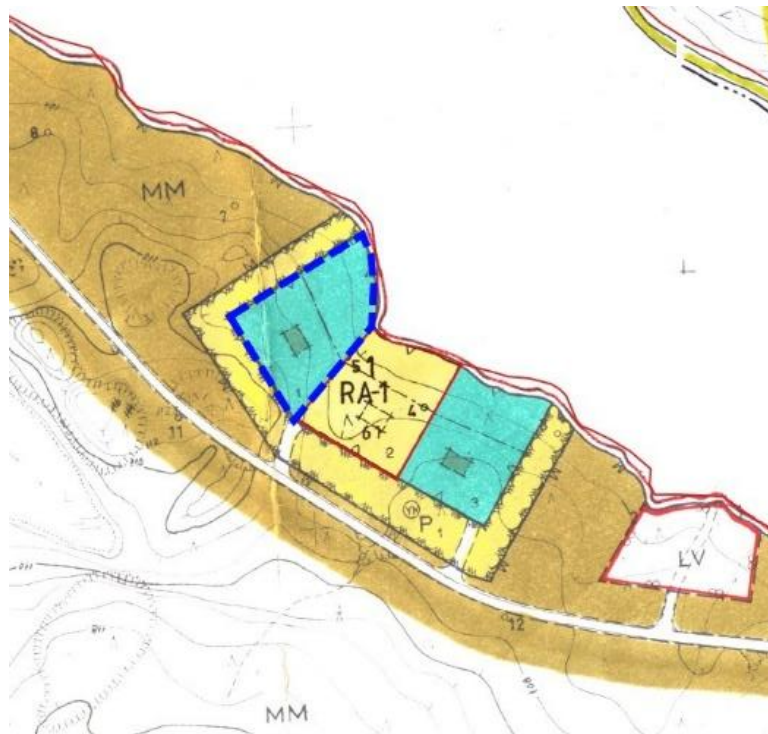
Sauna-, pesu- ja muita jätevesiä varten on rakennettava maahan imeytämistä varten tarpeelliset laitteet, joiden vähimmäisetäisyys on 15 m rantaviivasta. Talousvesikaivot on sijoitettava vähintään 40 m etäisyydelle kuivakäymälöistä ja komposteista.

Lahoavia jätteitä varten on rakennettava komposti.

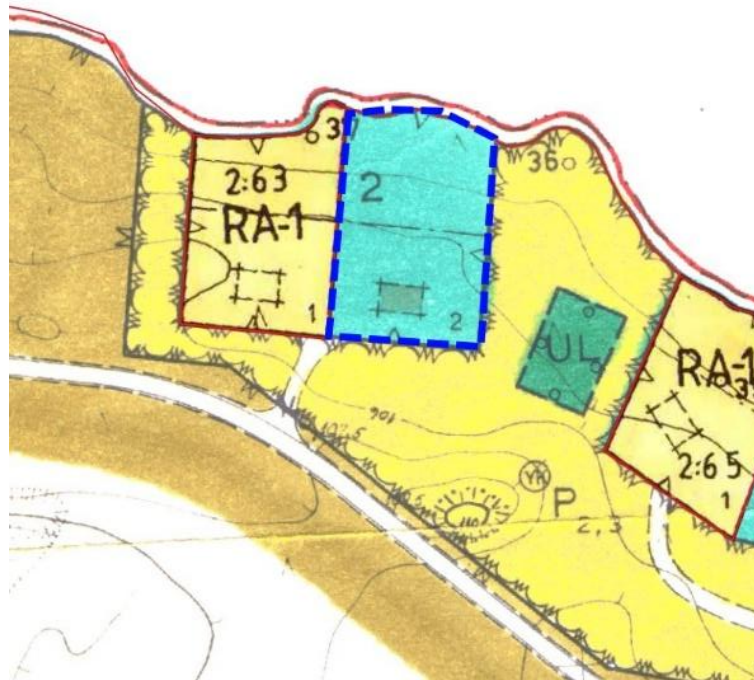
Suunnittelualueilla 2-4 on voimassa 22.9.1978 hyväksytty Someron Vesajärven ranta-asetmakaava (nro 41) (hyväksytty kumotun rakennuslain mukaisena rantakaavana). Suunnittelualueet on osoi-

tettu loma-asuntoalueiden rakennuspaikoiksi (RH). Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yhdenperheen, kerrosaltaan enintään 80 m² suuruisen loma-asunnon. Tämän lisäksi saa rakentaa yhden I-kerroksisen kerrosaltaan 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-asemakaavayhdistelmässä:

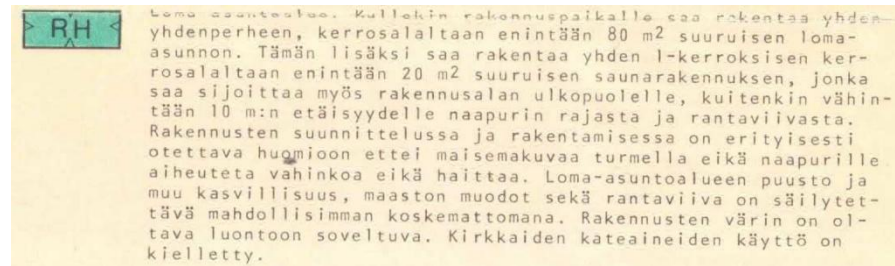
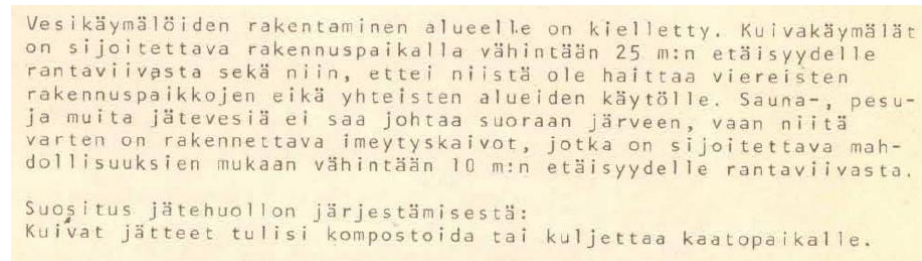


Suunnittelualueen 3 ohjeellinen raja voimassa olevassa ranta-
asemakaavayhdistelmässä:



Suunnittelualueen 4 ohjeellinen raja voimassa olevassa ranta-
asemakaavayhdistelmässä:



Voimassa olevat ranta-asemakaavamääräykset:**Yleiset määräykset:****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 keski-vedenkorkeuden 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.

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 tarkoitetulle rantarakennuspaikalle on sallittua rakentaa yksi (1) enintään yksiasuntoinen vapaa-ajan asuinrakennus 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-ajan asuinrakennus 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 luetaan myös viherkatot.

Rakennuskohteiden rakentaminen on suunniteltava ja toteutettava siten, että tontin puusto ja muu kasvillisuus, pinnanmuodot sekä luonnonarvot säilyvät mahdollisimman luonnonmukaisina.

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

Emätilaselvitys

Erilliselle emätilaselvitykselle ei ole tarvetta, sillä rakennuspaikkojen määrä ei muutu ranta-asemakaavan muutoksella voimassa oleviin ranta-asemakaavoihin verrattuna.

Luontoselvitys

Suunnittelualueilta laaditaan ranta-asemakaavan laadinnan yhteydessä luontoselvitys kevään/kesän 2026 aikana. Luontoselvityksen tulokset käsitellään kaavan ehdotusvaiheessa.

Kaavan pohjakartta

Suunnittelualueilta on laadittu virallinen kaavan pohjakartta (1:2000, mittausluokka 3), joka täyttää alueidenkäyttölain ranta-asetemakaavan 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 maanomistajien aloitteesta.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavaluonnos- ja tarvittaessa kaavaehdotusvaiheessa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Alueidenkäyttölain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 20.1.2026.

Osalliset, vireille tulo ja kaavaluonnos

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

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 20.1.2026 päivätty kaavaluonnos ovat olleet kaupungissa nähtävillä __.__. - __.__.____.

Kaavaehdotus

Someron ympäristölautakunta on hyväksynyt __.__.____ päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan __.__.____ § __.

Kaavan hyväksyminen

Someron kunnanvaltuusto on hyväksynyt __.__.____ päivätyn Vesajärven ranta-asemakaavan muutoksen kokouksessaan __.__.____ § __.

4. Ranta-asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Ranta-asemakaavan muutoksella on osoitettu neljä rakennuspaikkaa loma-asuntojen korttelialueille (RA).

Mitoitus

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

Pinta-alat

Suunnittelualueiden pinta-alat ovat yhteensä noin 1,2 hehtaaria. Suunnittelualueille on ranta-asemakaavan muutoksessa osoitettu neljä rakennuspaikkaa loma-asuntojen korttelialueille (RA).

Kerrosalat

Ranta-asemakaavan muutoksessa on osoitettu rakennusoikeutta loma-asuntojen korttelialueiden rakennuspaikoille 150 k-m², jonka saa rakentaa seuraavasti:

- Yksi enintään yksiasuntoinen, kerrosluvultaan I u1/2 kerroksinen vapaa-ajanasuinrakennus, jonka kerrosala on enintään 120 k-m².
- Erillinen saunarakennus, jonka kerrosala on enintään 30 k-m².
- Vierasmaja, jonka kerrosala on enintään 20 k-m².
- Muita talousrakennuksia, joiden kerrosalat ovat enintään 50 k-m².

Ranta-asemakaavamuutoksen myötä rakennusoikeus lisääntyy voimassa oleviin ranta-asemakaavoihin verrattuna yhteensä 200 k-m² (50 k-m² / rakennuspaikka).

Palvelut

Kaava-alueet tukeutuvat olemassa oleviin palveluihin. Lähimmät palvelut sijaitsevat Someron keskustassa, johon matkaa on noin 14 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 määräyksin pyritty vähentämään rakentamisesta johtuvia vaikutuksia sekä turvattu terveellisen ja turvallisen ympäristön säilyminen.

4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnät ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

Liitteinä ovat kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset (liite 3).

Korttelialueet

RA-korttelien rakennuspaikat



Loma-asuntojen korttelialue.

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään yksiasuntoisen vapaa-ajanasukäytön, vierasmajan ja erillisen saunarakennuksen sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikalla saa olla enintään 150 k-m². Vapaa-ajanasukäytön kerrosala saa olla enintään 120 k-m², vierasmajan enintään 20 k-m², erillisen saunarakennuksen enintään 30 k-m² sekä muiden talousrakennusten enintään 50 k-m².

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-asemakaavan muutoksella ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta alueen väestörakenteeseen tai väestönkehitykseen. Kaavamuutoksella kasvatetaan voimassa olevien ranta-asemakaavojen mukaisten kortteleiden rakennuspaikkojen rakennusoikeuksien määriä.

Yhdyskuntarakenne

Ranta-asemakaavan muutos ei hajauta yhdyskuntarakennetta.

Palvelut

Ranta-asemakaavan muutos tukeutuu olemassa oleviin Someron keskustan palveluihin.

Liikenne

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

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueilta ei ole tiedossa rakennetun ympäristön arvokoh-teita tai muinaisjäännöskohteita.

Virkistys

Ranta-asemakaavalla ei ole vaikutusta virkistysalueiden määrään.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, luonnonolot

Suunnittelualueilta laaditaan luontoselvitys keväällä/kesällä 2026 ja sen tulokset käsitellään kaavaehdotusvaiheessa.

Ranta-asemakaavan muutoksessa osoitetaan voimassa olevien ranta-asemakaavojen mukaiset loma-asuntojen korttelialueiden rakennuspaikat niiden rakennusoikeutta vähäisesti kasvattaen voi-massa olevan rakennusjärjestyksen salliman mukaisesti. Loma-asuntojen rakennuspaikalle on ranta-asemakaavan muutoksessa osoitettu rakennusoikeutta 150 k-m² eli kaavamuutoksen myötä rakennusoikeus kasvaa yhteensä 200 k-m² (50 k-m² / rakennus-paikka). Kaavamuutoksessa osoitetut rakennuspaikat ovat raken-tuneet voimassa olevien ranta-asemakaavojen mukaisesti ja ranta-asemakaavan muutoksen mahdollistama lisärakentaminen on vä-häistä.

Rakennusalojen sijoittamisessa on pyritty huomioimaan olemassa olevat rakennukset, alueen maastonmuodot, olemassa olevan suo-japuuston mahdollisia maisemahaittoja vähentävä vaikutus sekä alin suositeltava rakentamiskorkeus +111.2 (N2000).

Maisemaan vaikuttavaa lisärakentamista on ohjattu yleisillä kaava-määräyksillä. Rakennettaessa ranta-alueelle tulee erityistä huo-miota kiinnittää rakennuksen korkeusasemaan, muotoon, ulkoma-teriaaleihin ja väriytykseen. Väritys pitää olla luontoon sopiva väri. Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus pääosin säi-lyttää, maisemanhoidolliset toimenpiteet ovat sallittuja. Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näi-hin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ranta-asemakaava-alueella ilman kunnan rakennusvalvontaviranomaisen myöntämää maisematyölupaa.

Ranta-asemakaava-alueella on voimassa rakentamislain 53 §:n mukainen toimenpiderajoitus.

Pohjavedet ja pienilmasto

Alueet eivät ole luokiteltua pohjavesialuetta.

Ranta-asemakaavan muutoksella ei ole oleellista vaikutusta pienilmastoon.

Maa- ja kallioperä

Suunnittelualueet ovat maaperältään pääasiassa hiekkamoreenia, mutta myös vähäiseltä osin kalliomaata. (Lähde: <https://gtkdata.gtk.fi/Maankamara>)

Ilmastovaikutukset

Ranta-asemakaavan muutoksen ilmastovaikutukset liittyvät pääosin kaavan mahdollistavaan uudisrakentamiseen sekä alueella olemassa olevien rakennusten päästöihin. Ympäristöministeriön mukaan rakennusmateriaalien osuus rakennuksen elinkaaren aikaisista kasvihuonekaasupäästöistä on merkittävä ja pääosa rakennusmateriaalien ja -tuotteiden aiheuttamista päästöistä syntyy valmistusvaiheessa. Valtioneuvoston selonteon *Hiilineutraali Suomi 2035 – kansallinen ilmasto- ja energiastrategia* (6/2022 vp) rakennukset ja rakentaminen aiheuttavat kulutuspuolelta tarkasteltuna noin kolmanneksen Suomen kasvihuonekaasupäästöistä. Olemassa olevan rakennuskannan elinkaaren vähähiilisyyden kannalta keskeinen toimenpide on energiatehokkuuden parantaminen, kun taas uusissa energiatehokkaissa rakennuksissa elinkaaren päästöistä merkittävä osa syntyy rakennusmateriaalien valmistuksesta.

Kaavamuutoksessa osoitetaan neljä lomarakennuspaikkaa (RA). RA-alueille osoitetuissa rakennusoikeuksissa on huomioitu alueella jo olemassa oleva rakentaminen, jolloin ranta-asemakaavan muutoksessa osoitetut rakennusoikeudet eivät toteudu kokonaan uudisrakentamisena.

Kaava-alueella uudisrakentaminen voi vaatia vähäistä puuston kaatamista ja kasvillisuuden poistamista rakennuspaikalta, jolla arvioidaan olevan suoraan vaikutusta hiilensidontaan ja hiilinielun määrään. Kaavamuutoksessa osoitetut rakennuspaikat ovat kuitenkin rakentuneet voimassa olevien ranta-asemakaavojen mukaisesti ja ranta-asemakaavan muutoksen mahdollistama lisärakentaminen on vähäistä.

Taloudelliset vaikutukset

Ranta-asemakaavan muutoksella ei ole taloudellisia vaikutuksia muille kuin maanomistajille.

Muut vaikutukset

Ranta-asetakaavan muutoksella ei ole vaikutuksia terveyteen tai turvallisuuteen, eri väestöryhmiin, sosiaalisiin oloihin tai kuntatalouteen.

5. Ranta-asemakaavan toteutus

5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Ranta-asemakaavan muutoksen toteutumista ohjaa kaavakartan lisäksi tämä kaavaselostus.

5.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Alueiden toteuttaminen voidaan käynnistää, kun ranta-asemakaavan muutos on tullut kuulutuksella voimaan. Maanomistajat vastaavat ranta-asemakaavan toteuttamisesta omistamallaan maa-alueella.

5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Someron kaupunki.

Turussa __.__._____

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins. YKS 742