



SOMERON KAUPUNKI

KAAVOITUSKATSAUS
2017



Lähde: Google Maps 2017

SOMERON KAUPUNKI KAAVOITUSKATSAUS 2017

1. YLEISTÄ ASIAA KAAVOITUKSESTA

1.1 Kaavoituskatsaus

Kaavoitusta ohjaa maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL).

MRL:n 7 §:n mukaan kunnan tulee vähintään kerran vuodessa laatia katsaus kunnassa ja maakunnan liitossa vireillä olevista ja lähiaikoina vireille tulevista kaava-asioista, jotka eivät ole merkitykseltään vähäisiä.

Tässä kaavoituskatsauksessa esitellään lyhyesti perustietoja kaavoituksesta sekä kerrotaan tietoja Someron kaava-asioista ja niiden käsittelyvaiheista sekä sellaisista päätöksistä ja muista toimista, joilla on välitöntä vaikutusta kaavoituksen lähtökohtiin, tavoitteisiin, sisältöön ja toteuttamiseen.

1.2 Kaavoituksen ohjausvaikutus

Kaavoituksella (maankäytön suunnittelulla) ohjataan alueiden käyttöä ja rakentamista. Tavoitteena on luoda edellytykset hyvälle elinympäristölle sekä edistää ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestäväää kehitystä.

Maankäytön suunnittelujärjestelmään kuuluvat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, maakuntakaava, yleiskaava ja asemakaava. Kunnat ja kaupungit voivat myös laatia yhteisen yleiskaavan. Pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueelle laadittavaa asemakaavaa kutsutaan ranta-asemakaavaksi.

Maakuntakaava ja yleiskaava ovat yleispiirteisiä kaavoja, jotka ohjaavat yksityiskohtaisempien kaavojen laatimista. Ne voivat ohjata myös suoraan rakentamista ja muuta maankäyttöä.

Maakunnan liitto laatii ja hyväksyy maakuntakaavan. Kunnat ja kaupungit laativat ja hyväksyvät yleis- ja asemakaavat. Ranta-asemakaavan laatimisesta voi huolehtia myös maanomistaja. Ranta-asemakaavankin käsittely ja hyväksyminen kuuluu kaupungille. Maakuntakaavan ja kuntien yhteisen oikeusvaikutteisen yleiskaavan vahvistaa ympäristöministeriö.

Lähde: Ympäristöministeriön Internet-sivut
www.ymparisto.fi/fi-FI/Elinymparisto_ja_kaavoitus

1.3 Kansalaisen vaikutusmahdollisuudet

Jokainen voi vaikuttaa omaa elinympäristöään koskevaan suunnitteluun ja sitä koskevaan päätöksentekoon. Maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteena on turvata kansalaisten tiedonsaanti maankäyttöä ja rakentamista koskevista asioista ja mahdollisuus osallistua niiden valmisteluun. Tätä varten laissa on säännökset osallistumisesta kaavojen valmisteluun, katujen, puistojen ja muiden yleisten alueiden suunnitteluun sekä kuulemisesta rakentamiseen liittyvissä lupamenettelyissä.

Kaavat valmistellaan vuorovaikutuksessa osallisten kanssa. Osallisia ovat maanomistajat sekä kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Somerolla päätöksen kaavan laatimisesta tekee kaupungin hallitus. Kaavoituksen alkamisesta ilmoitetaan paikallisissa sanomalehdissä tai kaavoituskatsauksessa. Kaikki kaavoja koskevat kuulutukset julkaistaan kaupungin ilmoitustaululla ja internet-sivuilla (<http://www.somero.fi>) sekä Somero-lehdessä. Lisäksi ajankohtaisista kaava-asioista saa tietoa kaupungin kaavoituskatsauksesta.

Yksittäisen kaavan valmistelun aikana:

- o aloitusvaiheessa kaavoitustyön aloittamisesta eli vireille tulosta kuulutetaan
- o kaavoitusmenettely käy ilmi osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta
- o valmisteluvaiheessa kaavaluonnos asetetaan yleensä nähtäville ja/tai sitä esitellään yleisötilaisuudessa
- o luonnoksen nähtävilläolon aikana voi jättää sitä koskevan kannanoton
- o ehdotusvaiheessa kaavaehdotus asetetaan virallisesti nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi.
- o ehdotuksen nähtävilläolon aikana voi jättää sitä koskevan kirjallisen muistutuksen

Jokaisen kaavahankkeen osalta kaavoitusprosessi ja siihen osallistuminen on kuvattu tarkemmin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS), joka on nähtävänä koko hankkeen ajan Someron rakennustoimistossa (ja Someron kaupungin kaavoituksen kotisivuilla). Someron kaupungissa kaavojen hallintokäsittely tapahtuu seuraavassa järjestyksessä:

Ympäristölautakunta

Someron hallintosäännön mukaan ympäristölautakunta huolehtii kaupungin kaavoitustehtävistä. Ympäristölautakunta valmistelee asema-, ranta- ja yleiskaavat Someron kaupunginhallitukselle ja edelleen Someron kaupunginvaltuustolle.

Kaupunginhallitus

Someron hallintosäännön mukaan kaupunginhallitus päättää maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesta yleiskaavan ja asemakaavan laatimistarpeesta, vireillä olevaan asema- tai yleiskaavaan liittyvästä rakennuskiellosta ja maisematyölupaan liittyvästä toimenpiderajoituksesta, kehittämisalueen nimeämisestä sekä vaikutukseltaan vähäisen asemakaavan hyväksymisestä ja asemakaavan ajanmukaisuuden arvioinnista. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa mainitaan, hyväksyykö kaavan kaupunginvaltuusto vai -hallitus. Uutta kaavamutosta ei käynnistetä ilman, että kaupunginhallitukselle on tiedotettu kaavamutoksesta ja sen tavoitteista.

Kaupunginvaltuusto

Someron kaupunginvaltuusto hyväksyy Someron yleiskaava- ja asemakaavahankkeet (sisältäen ranta-asemakaavahankkeet) kaupunginhallituksen esitysten perusteella. Vaikutukseltaan vähäisen asemakaavan voi hyväksyä myös kaupunginhallitus. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa mainitaan, hyväksyykö kaavan kaupunginvaltuusto vai -hallitus. Lisäksi kaupunginvaltuusto päättää maapoliittisista linjauksista sekä yleisistä tavoitteista, joita kaavoitukselle ja yhdyskuntasuunnittelulle asetetaan.

Kaupungin jäsenillä, eräillä yhteisöillä ja valtion viranomaisilla on oikeus hakea muutosta kaavan hyväksymispäätökseen. Yleiskaavaa ja asemakaavaa koskevasta kaupungin päätöksestä valitetaan hallinto-oikeuteen. Maakuntakaavan ja kuntien yhteisen yleiskaavan hyväksymisestä valitetaan ensi vaiheessa ympäristöministeriöön. Jatkovalitukset tehdään Korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Liite 1a, 1b ja 1c: Kaaviot kaavoitusprosesseista

2. KAAVOITUSJÄRJESTELMÄ

2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti 30.11.2000 valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Tarkistettut tavoitteet tulivat voimaan 1.3.2009. Tarkistettujen tavoitteiden toteuttamista tulee edistää maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 24 §:n 2 momentin mukaan alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista. Tämä velvoite koskee oikeudellisesti kaikkea kaavoitusta.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kannalta keskeisimpiä lakeja ovat luonnonsuojelulaki, metsälaki, vesilaki, maa-ainelaki, rakennussuojelulaki, muinaismuistolaki ja ympäristönsuojelulaki. Näissä laeissa säädetään muiden tavoitteiden ohella myös suojelusta kyseisellä toimialalla ja asetetaan rajoituksia ympäristön muuttamiselle. Näiden lakien huomioon ottaminen on kaavoituksen lähtökohta.

2.2 Kolmitasoinen kaavoitusjärjestelmä

Kaavahierarkia

Suomessa kaavoitus perustuu kolmeen eri suunnittelutasoon.

Yleisesti:

Maakuntakaava

|

Yleiskaava

|

Asemakaava

Ranta-alueilla:

Maakuntakaava

|

Rantayleiskaava

|

Ranta-asemakaava

Maakuntakaavoitus

Maakuntakaava (ent. seutukaava) on yleispiirteinen suunnitelma koko maakunnan tai sen osa-alueen maankäytöstä. Maakuntakaava ohjaa alueensa kuntien kaavoitusta ja maankäyttöä. Maakuntakaavan laatii Varsinais-Suomessa Varsinais-Suomen liitto. Sen maakuntavaltuusto hyväksyy maakuntakaavan ja kaavan vahvistaa ympäristöministeriö.

Yleiskaavoitus

Yleiskaavan tarkoituksena on kaupungin tai sen osan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteen sovittaminen. Yleiskaava voidaan laatia myös maankäytön ja rakentamisen ohjaamiseksi määrätyllä alueella.

Yleiskaavassa esitetään tavoitellun kehityksen periaatteet ja osoitetaan tarpeelliset alueet yksityiskohtaisen kaavoituksen ja muun suunnittelun sekä rakentamisen ja muun maankäytön perustaksi (MRL 35 §). Yleiskaava voidaan laatia myös vaiheittain tai osaluueittain, jolloin kaavan nimi on osayleiskaava.

Ranta-alueille laaditaan rantayleiskaavoja tai rantaosayleiskaavoja. Niissä keskeisenä sisältönä on rantarakennusoikeuden osoittaminen, vapaa-alueiden järjestäminen sekä luonnon- ja maisemansuojelu.

Yleiskaavat ja rantayleiskaavat hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Asemakaavoitus

Asemakaavoitus (ent. rakennuskaavoitus) on yksityiskohtaisin suunnittelun taso.

Alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten laaditaan asemakaava, jonka tarkoituksena on osoittaa tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten ja ohjata rakentamista ja muuta maankäyttöä paikallisten olosuhteiden, kaupunki- ja maisemakuvan, hyvän rakentamistavan, olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen ja kaavan muun ohjaustavoitteen edellyttämällä tavalla. (MRL 50 §)

Ranta-asemakaava on pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueelle laadittava asemakaavan muoto. Ranta-asemakaava laaditaan yleensä maanomistajan aloitteesta.

Asemakaavat ja ranta-asemakaavat hyväksyy kaupunginvaltuusto.

3. VOIMASSA OLEVAT KAAVAT SOMERON ALUEELLA

3.1 Maakuntakaava

Someron kaupungin alueella maakuntakaavoitus kuuluu Varsinais-Suomen liitolle. Ympäristöministeriö vahvisti 12.11.2008 Varsinais-Suomen liiton maakuntavaltuuston kokouksessaan 11.12.2006 hyväksymän Salon Seudun maakuntakaavan. Maakuntakaava korvasi alueelle aiemmin vahvistetut seutukaavat sekä E18-tielinjaa koskevan vaihemaakuntakaavan. Maakuntakaava-alueen muodostavat Salo ja Somero.

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. Vaihemaakuntakaavassa on osoitettu tuulivoimatuotantoon parhaiten soveltuvat alueet. Tarve kaavan laadinnalle tulee kansallisista ja maakunnallisista ilmasto- ja energialähtökohdista sekä valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Someron alueelle on osoitettu kaksi tuulivoimaloiden aluetta sekä yksi pienempi energiatuotannon kohdemerkintä.

Lähde:

<http://www.varsinais-suomi.fi/fi/tehtaevaet-ja-toiminta/suunnittelu-ja-kaavoitus/maakuntakaava-voimassa>

Liite 2a ja 2b: Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavasta

Liite 2c: Ote Varsinais-Suomen Tuulivoimavaihemaakuntakaavasta

3.2 Yleiskaavat ja rantayleiskaavat

Oikeusvaikutteiset yleiskaavat

Harju-Härkälän osayleiskaava

Someron kaupunginvaltuusto on 13.11.2000 hyväksynyt Harjun ja Härkälän kylien alueelle osayleiskaavan.

Someron rantayleiskaava

Somerolla kaupunginvaltuusto on 21.12.2000 hyväksynyt Someron rantaosayleiskaavan. Rantaosayleiskaavaan on sittemmin tehty yksittäisiä rakennuspaikkoja koskevia muutoksia Someron kaupunginvaltuuston päätöksillä 1.3.2004, 26.6.2006 ja

13.12.2012. Rantaosayleiskaava on selattavissa kaupungin kotisivujen kautta seuraavasta linkistä.

<http://kartta.forssa.fi/IMS/>

Ihamäen osayleiskaava

Lounais-Suomen ympäristökeskus on päätöksellään 6.5.1997 vahvistanut Someron kaupunginvaltuuston 30.12.1996 hyväksymän osayleiskaavan Ihamäen, Joensuun ja Kultelan kylien alueelle.

Salkolanjärven rantaosayleiskaava

Lounais-Suomen ympäristökeskus on päätöksellään 5.11.1996 vahvistanut Someron kaupunginvaltuuston 10.10.1995 hyväksymän rantaosayleiskaavan Salkolanjärven alueelle.

Oikeusvaikutuksettomat yleiskaavat

Someron taajaman osayleiskaava

Someron kunnanvaltuusto on 19.10.1988 hyväksynyt Someron taajaman alueelle oikeusvaikutuksettoman osayleiskaavan.

3.3 Asemakaavat

Somerolla voimassa olevat asemakaavat sijaitsevat pääosin keskustaajaman alueella. Asemakaavoitetun alueen pinta-ala on noin 6,45 km².

Voimassa olevat asemakaavat on koottu numeeriseksi asemakaavayhdistelmäksi. Asemakaavojen yhdistelmä on selattavissa kaupungin kotisivujen kautta seuraavasta linkistä.

<http://www.paikkatieto.airix.fi/paikkatieto/somero/>
(Keskustan asemakaavayhdistelmä)

3.4 Ranta-asemakaavat

Kaupungin alueelle on laadittu maanomistajien aloitteesta ranta-asemakaavoja mm. Arimaan, Iso-Valkeen, Levo-Patamon, Myllyjärven, Oinasjärven, Painion, Saarentaanjärven, Salkolanjärven, Siikjärven, Särkjärven, Valkjärven sekä Vesajärven alueille.

Someron alueen ranta-asemakaavat ovat selattavissa kaupungin kotisivujen kautta seuraavasta linkistä.

<http://www.paikkatieto.airix.fi/paikkatieto/somero/>
(ranta-asemakaavayhdistelmä)

4. VIREILLÄ TAI SUUNNITTEILLA OLEVAT KAAVOITUSHANKKEET

4.1 Maakuntakaavoitus

Varsinais-Suomen maakuntavaltuusto päätti kokouksessaan 10.6.2013 käynnistää Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavan. Kaava laaditaan vaihemaakuntakaavana, jossa käsitellään:

- keskusten ja taajamien maankäyttöä, erityisesti Turun kaupunkiseudulla rakennemallityöhön tukeutuen,
- vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus ja sijoittuminen tarkistetun maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti sekä

- o liikenneverkon kehittämistarpeet maakunnan liikennejärjestelmätön perusteella

Vaihemaakuntakaava oli luonnoksena nähtävillä 3.6.–10.7.2015. Kaava etenee ehdotusvaiheeseen vuonna 2017.

Lisätietoja:

<http://www.varsinais-suomi.fi/fi/tehtaevaet-ja-toiminta/suunnittelu-ja-kaavoitus/maakuntakaava/taajamien-maankayton-palveluiden-ja-liikenteen-vaihemaakuntakaava>

Liite 2d: Ote taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavasta (luonnosvaihe)

Varsinais-Suomen maakuntavaltuusto päätti kokouksessaan 7.12.2015 käynnistää Varsinais-Suomen kokonaismaakuntakaavan tarkistuksen. Kaava tullaan laatimaan vaihemaakuntakaavana, jossa käsitellään kierto- ja biotalouden näkökulmasta keskeisten luonnonvarojen käyttö ja potentiaalit yhteen sovittaen ne maakunnallisesti arvokaiden luontoalueiden ja virkistysmahdollisuuksien turvaamiseen. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä vireilletulo on kuulutettu huhtikuussa 2016.

Lisätietoja:

<http://www.varsinais-suomi.fi/fi/tehtaevaet-ja-toiminta/suunnittelu-ja-kaavoitus/maakuntakaava/luonnonarvojen-ja-varojen-vaihemaakuntakaava>

4.2 Yleiskaavoitus

Kultelan kyläalueen kaavoitus

Someron kaupunginhallitus on päätöksellään 21.2.2005 § 62 päättänyt laittaa vireille Kultelan kaavahankkeen sisältäen osayleiskaavan ja asemakaavan laatimisen Kultelan kyläalueelle. Päätös kaavoitushankkeen vireille laittamiseksi pohjautuu Kultelan, Pajulan ja Häntälän kyläalueiden maisema-analyysiin sekä alueen yhdyskuntarakenteen kehitystarpeisiin. Alustavat ehdotukset yleiskaavasta ja 1. vaiheen asemakaavasta on laadittu syksyllä 2013. Niistä on pyydetty lausunnot maakuntaliitosta ja -mu-seosta sekä ELY-keskuksesta talvella 2014. Kaavat eivät ole aktiivisessa valmistelussa.

Someron keskustaajaman yleiskaavoitus

Keskustan alueelle on Someron kunnanvaltuusto hyväksynyt 19.10.1988 oikeusvaikutuksettomana Someron taajaman osayleiskaavan, jota ei ole aikanaan alistettu vahvistettavaksi. Oikeusvaikutukseton yleiskaava on lähinnä kunnan kehittämissuunnitelman ja strategisen suunnitelman, jolla voi olla ohjausvaikutusta myös rakentamisen luvista päättäessä, mutta se ei perustele tai oikeuta luvan saamista, eikä se voi aiheuttaa kunnalle korvausvelvollisuutta.

Someron kaupunginhallitus on päätöksellään 2.9.2013 § 182 päättänyt laittaa vireille kaavahankkeen Someron keskustaajamaa koskevan oikeusvaikutteisen osayleiskaavan laatimiseksi. Oikeusvaikutteinen yleiskaava vaikuttaa sitovammin muuhun suunnitteluun, kuten esim. asemakaavoittamiseen ja rakentamiseen. Lisäksi oikeusvaikutteisella yleiskaavalla voidaan antaa mm. rakentamis- ja toimenpiderajoituksia.

Osayleiskaavan pohjaksi laaditaan maankäytön kehityskuva, joka antaa strategiset suuntaviivat ja konkreettiset tavoitteet keskustaajaman ja koko kaupungin alueiden käytölle. Keskustaajaman osayleiskaavan osalta kehityskuva osoittaa mm. kaupungin maankäytön ohjaamisen kannalta tärkeät laajentumissuunnat ja kehittämisen painopisteet (asuminen, tuotanto, palvelut, liikenne, virkistys jne.).

Liite 3: Ajankohtaiset yleiskaavat

4.3 Asemakaavoitus

Vuonna 2017 vireillä olevat asemakaavat:

Ruunalan yritysalue

Hanketta koskeva asemakaavoitus on tullut vireille kaupunginhallituksen päätöksellä 2.2.2015 § 41. Jokioistentien itäpuolelle, Palman ja Ruunalan teollisuusalueiden väliin sijoittuvalle ja kaupungin kokonaisuudessaan omistamalle, yhtenäiselle noin 13,5 ha:n kaavoittamattomalle maa-alueelle suunnitellaan yritystoiminnan aluetta, jolle voisi sijoittua teollisuus- ja liikerakentamista. Lisäksi hankkeessa tutkitaan tilaa vievän kaupan sijoittumismahdollisuuksia. Asemakaava on ehdotusvaiheessa.

Valimotien alue (Kohnamäki)

Hanketta koskeva asemakaavoitus on tullut vireille kaupunginhallituksen päätöksellä 2.2.2015 § 41. Kirkkojärven ja Turuntien väliin sijoittuvalle ja kaupungin osittain omistamalle maa-alueelle suunnitellaan asuinrakentamista. Tavoitteena on laajentaa Valimotien varren asuinalue etelää. Asemakaava on luonnosvaiheessa.

Edellisten lisäksi Someron kaupungin alueella on vireillä vanhoja kaavahankkeita, joiden osalta kaavoitustyö ei ole edennyt alustavaa luonnostelua tai valmisteluvaihetta pidemmälle. Näiden hankkeiden jatkamista tarkastellaan tapauskohtaisesti erikseen tai keskustajaaman osayleiskaavatyön laatimisen yhteydessä.

Asemakaavan muutos korttelissa 1047 (Osuuskaupan alue)

Kaavoitus on tullut vireille kaavoituskatsauksen 2005-06 yhteydessä. Alueella on voimassa vuonna 1981 vahvistettu asemakaava, jota on muutettu useaan otteeseen; viimeisin muutos on vuodelta 1993. Tarkoituksena on tarkistaa asemakaavaa Salon Seudun Osuuskaupan ympäristössä.

Someron keskustan asemakaavan muutos

Kaavoitus on tullut vireille kaupunginhallituksen päätöksellä 5.9.2005 § 209. Alueella on voimassa asemakaava, jota on vahvistettu ja muutettu useassa osassa vuosien 1966 ja 1999 välisenä ajanjaksona. Kaavoituspäätös koskee seuraavia alueita: Nordan liiketalon alue, linja-autoaseman ympäristö, ns. vanhan Kesölin alue sekä Someron keskustan liikennejärjestelyiden vaatimat kaavamutokset. Kortteleittain lueteltuna kaavamuutos koskee kortteleita 1001, 1021, 1030, 1035 ja 1042. Hanke on jo toteutettu korttelien 1021 ja 1032 osalta.

Asemakaavan muutos kortteleissa 2026 ja 2027

Kaavoitus on tullut vireille kaavoituskatsauksen 2005-06 yhteydessä. Alueella on voimassa 1982 vahvistettu asemakaava. Sen mukainen käyttötarkoitus ei nykyisellään vastaa alueen käytölle asetettavia tavoitteita ja vaatimuksia.

Asemakaavan muutos kortteleissa 76, 77, 80, 83, 1044 ja 1207

Kaavoitus on tullut vireille kaupunginhallituksen päätöksellä 30.6.2008 § 131 ja hankealuetta on laajennettu kaupunginhallituksen päätöksellä 29.6.2009 § 181. Alueella on voimassa 1966 vahvistettu, pääosin toteutumaton asemakaava, joka on ristiriidassa vuonna 1988 hyväksytyin oikeusvaikutuksettomalla Someron taajaman osayleiskaavan kanssa. Hanke on toteutettu kortteleiden 83, 1207 ja 1044 osalta, joista kaksi ensin

mainittua on kuulutettu voimaan vuonna 2011. Kortteleissa 76, 77 ja 80 kaavamuutostyötä on jatkettu omana erillisenä hankkeenaan.

Asemakaavan laatiminen Ruunalaan (Tehdastie)

Kaavoitus on tullut vireille kaupunginhallituksen päätöksellä 21.5.2007 § 155. Suunnitteluala sijaitsee Joensuuntien ja Jaatilanjoen välissä, Tehdastien uuden jatkeen ja sillan pohjoispuolella. Alueella on voimassa vuonna 1988 hyväksytty oikeusvaikutukseton Someron taajaman osayleiskaava.

Harju-Härkälän alue (II vaihe)

Kaavoitus on tullut vireille kaupunginhallituksen päätöksellä 21.5.2012 § 110. Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 13.11.2000 hyväksymä Harju-Härkälän osayleiskaava ja osayleiskaavan muutos, jolle asemakaavoitus pohjautuu. Keskustaajaman eteläosaan sijoittuvalle ja kaupungin osaksi omistamalle, pääosin kaavoittamattomalle maa-alueelle on tavoitteena suunnitella asuinrakentamista. Hanke eteni vuoden 2013 kuluessa valmisteluvaiheen kuulemisen jälkeen ehdotusvaiheeseen. Ympäristölautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen, mutta kaupunginhallitus jätti ehdotuksen päätöksellään 2.6.2014 § 125 pöydälle. Kaava ei ole tällä hetkellä aktiivisessa valmistelussa.

Kultelan asemakaavoitus (I vaihe)

Kultelaa koskeva asemakaavoitus on tullut vireille kaupunginhallituksen päätöksellä 21.2.2005 § 62. Kaava ei ole tällä hetkellä aktiivisessa valmistelussa.

Vuonna 2017 vireille tulevat asemakaavat:

Mäkelän alue (Jaatilantie), asemakaavan laajentaminen

Jaatilantien länsipuoliselle ns. Mäkelän peltoalueelle laaditaan asemakaava. Alue on kaupungin omistuksessa. Asemakaavalla laajennetaan Jaatilantien varren asuinalueita keskustan tuntumassa. Asemakaava tulee vireille vuoden 2017 kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä (MRL 63 §).

Muut suunnitteilla olevat asemakaavat:

Ihamäki II, asemakaavan laajentaminen

Keskustan itäpuolelle, Pärnämäen ja Kultelan väliin sijoittuvalle alueelle on tarkoitus laatia asemakaava. Alue sijaitsee Pärnämäentien eteläpuolella lähellä Ihamäentien risteystä. Tavoitteena on osoittaa alueelle pääasiassa asuinrakennusten korttelialueita.

Hyppäkivi I, asemakaavan laajentaminen

Rankkulan asuinalueen länsipuoliselle ns. Hyppäkiven alueelle on tarkoitus laatia asemakaava. Tavoitteena on osoittaa alueelle pääasiassa asuinrakennusten korttelialueita.

Liite 4 ja 5: Ajankohtaiset asemakaavat

4.4 Ranta-asemakaavat

Someron alueella ei ole vireillä ranta-asemakaavoja.

5. ASEMAKAAVOJEN AJANMUKAISUUS

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kunnan tulee seurata asemakaavojen ajanmukaisuutta ja tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin niiden uusimiseksi (MRL 60 §). Lisäksi asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys taikka maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää (MRL 51 §).

Ajanmukaisuuden arviointi tulee vastaan rakennuslupamenettelyssä, mikäli yli 13 vuotta vanhalle asemakaava-alueelle haetaan rakennuslupaa rakentamiseen, jolla on alueiden käytön tai ympäristökuvan kannalta olennaista merkitystä. Somerolla kaavojen ajanmukaisuus harkitaan tapauskohtaisesti ja asemakaavan muuttamiseen ryhdytään tarpeen vaatiessa. Tarvittaessa laaditaan arviointi esimerkiksi sopivan kokonaisuuden muodostama alue kerrallaan.

6. RAKENNUSJÄRJESTYS

Someron kaupunginvaltuuston 16.10.2006 hyväksymä rakennusjärjestys tuli voimaan 1.1.2007. Rakennusjärjestykseen voi tutustua Someron kaupungin internetsivuilta seuraavasta linkistä:

<http://www.somero.fi/asuminen-ja-ymparisto/rakentaminen/rakennusvalvonta/rakennusjarjestys>

7. MAAPOLIITTINEN OHJELMA

Maankäytön strategiseksi ohjeeksi kunnissa laaditaan maapoliittisia ohjelmia. Maapoliittinen ohjelma on asiakirja, jossa valtuusto määrittelee maapoliittiset tavoitteet ja periaatteet. Siinä linjataan kunnassa käytettävä keinovalikoima, jolla pyritään turvaamaan hyvä ja tavoitteellinen yhdyskuntarakenne sekä edistämään kohtuuhintaisen tonttimaan tarjontaa. Maapoliittinen ohjelma antaa tietoa kunnan maankäyttöön liittyvästä toimintapolitiikasta niin tontin hakijoille, maanomistajille, rakennusliikkeille kuin uusille päättäjillekin.

Someron kaupungin ensimmäinen maapoliittinen ohjelma on hyväksytty valtuustossa 13.12.2012. Ohjelma löytyy Someron kaupungin internetsivuilta seuraavasta linkistä:

<http://www.somero.fi/kaupunki-ja-hallinto/talous-ja-strategia/strategiat>

8. MAANKÄYTTÖSOPIMUKSET

Maankäyttösopimuksia tai kaavoitussopimuksia ei kaupungilla ole valmisteilla.

9. LISÄTIEDOT

9.1 Neuvonta kaupungissa

Kaavoitukseen ja maankäyttöön liittyvissä asioissa Teitä palvelee Someron kaupungin rakennustoimisto.

Toimiston osoite:

Someron kaupunki
Rakennustoimisto
PL 41, 31401 SOMERO

Käyntiosoite: Someron kaupungintalo, Joensuuntie 20, 2. kerros
Toimisto on avoinna ma-pe klo 9-15.

Kaavoitusta koskeviin kysymyksiin vastaa Someron kaupungissa maankäyttöinsinööri Jyrki Virtanen, puh. 044 7791 237
sähköposti: jyrki.virtanen@somero.fi

<http://www.somero.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus-ja-maankaytto/kaavoitus/>

9.2 Kaavoitukseen ja maankäyttöön liittyvää aineistoa ja lisätietoja

Ympäristöministeriö	Puhelin 0295 020 900 Internet: www.ymparisto.fi
Alueiden käyttö, luonnonsuojelu, maantiet, elinkeinot	Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) puhelin 0295 022 500 (Turku) Internet: www.ely-keskus.fi
Maakuntakaavoitus	Varsinais-Suomen liitto puhelin (02) 2100 900 Internet: www.varsinais-suomi.fi
Rakennussuojelu	Varsinais-Suomen maakuntamuseo Turun kaupungin puhelinvaihte (02) 330 000 Internet: www.turku.fi/maakuntamuseo
Arkeologia	Museovirasto puhelin 0295 33 6000 Internet: www.nba.fi
Maanmittaustoimitukset	Maanmittauslaitos Varsinais-Suomen maanmittaustoimisto puhelin 029 530 1110 Internet: www.maanmittauslaitos.fi

Somerolla 1.3.2017

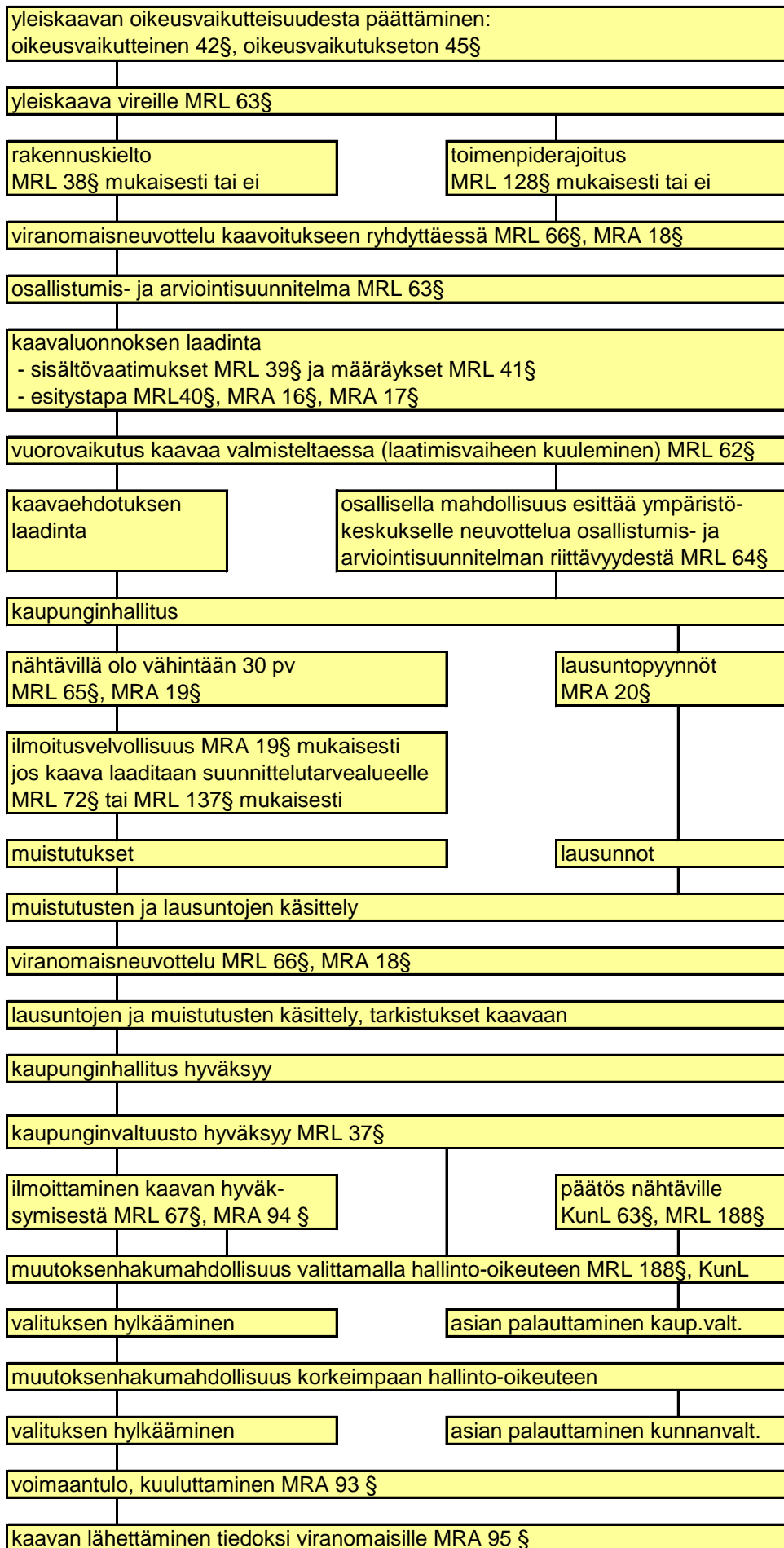
Jyrki Virtanen
maankäyttöinsinööri

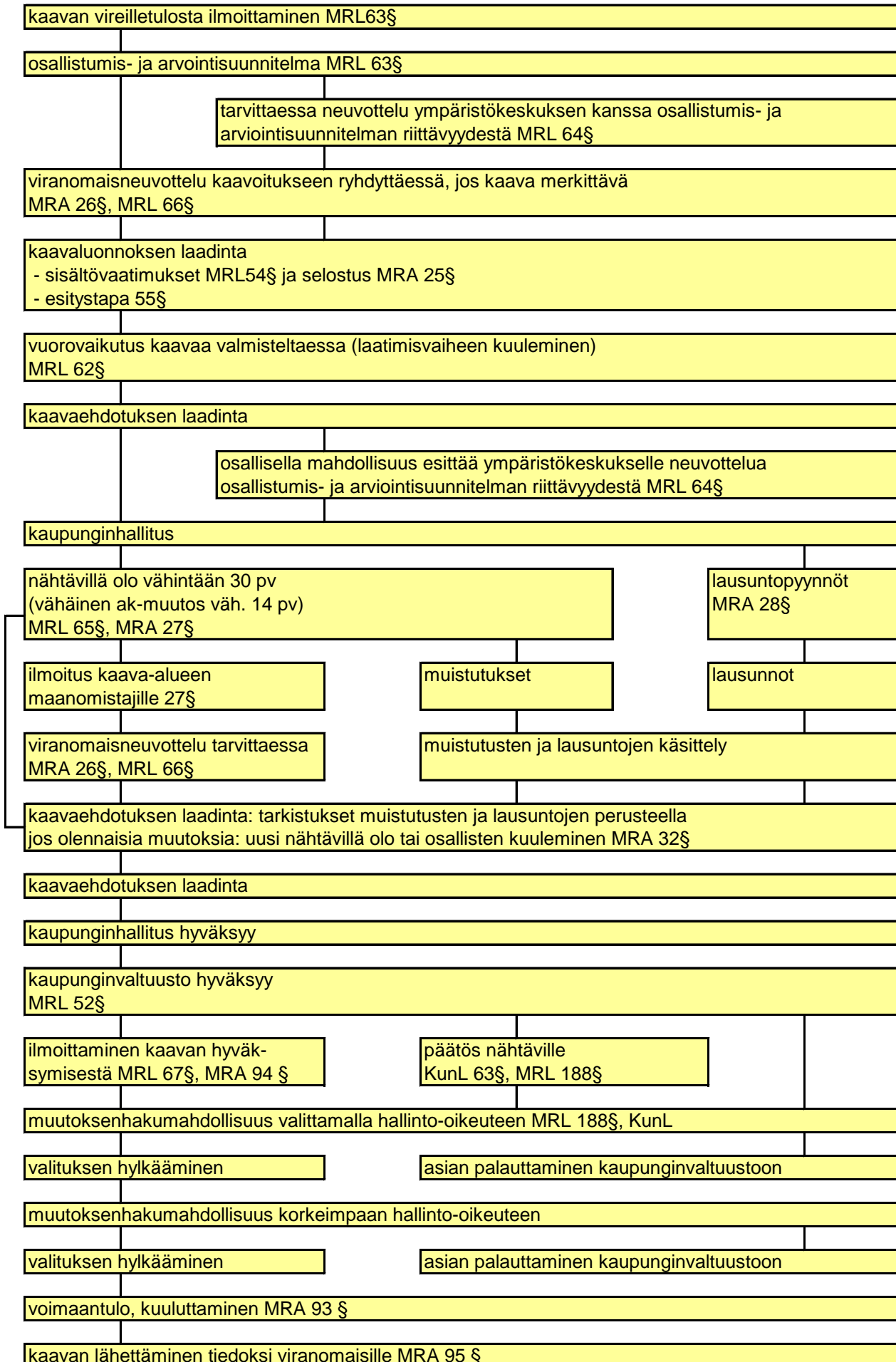
SOMERON KAUPUNGINHALLITUS
on hyväksynyt kaavoituskatsauksen päätöksellä 20.3.2017 § 57.

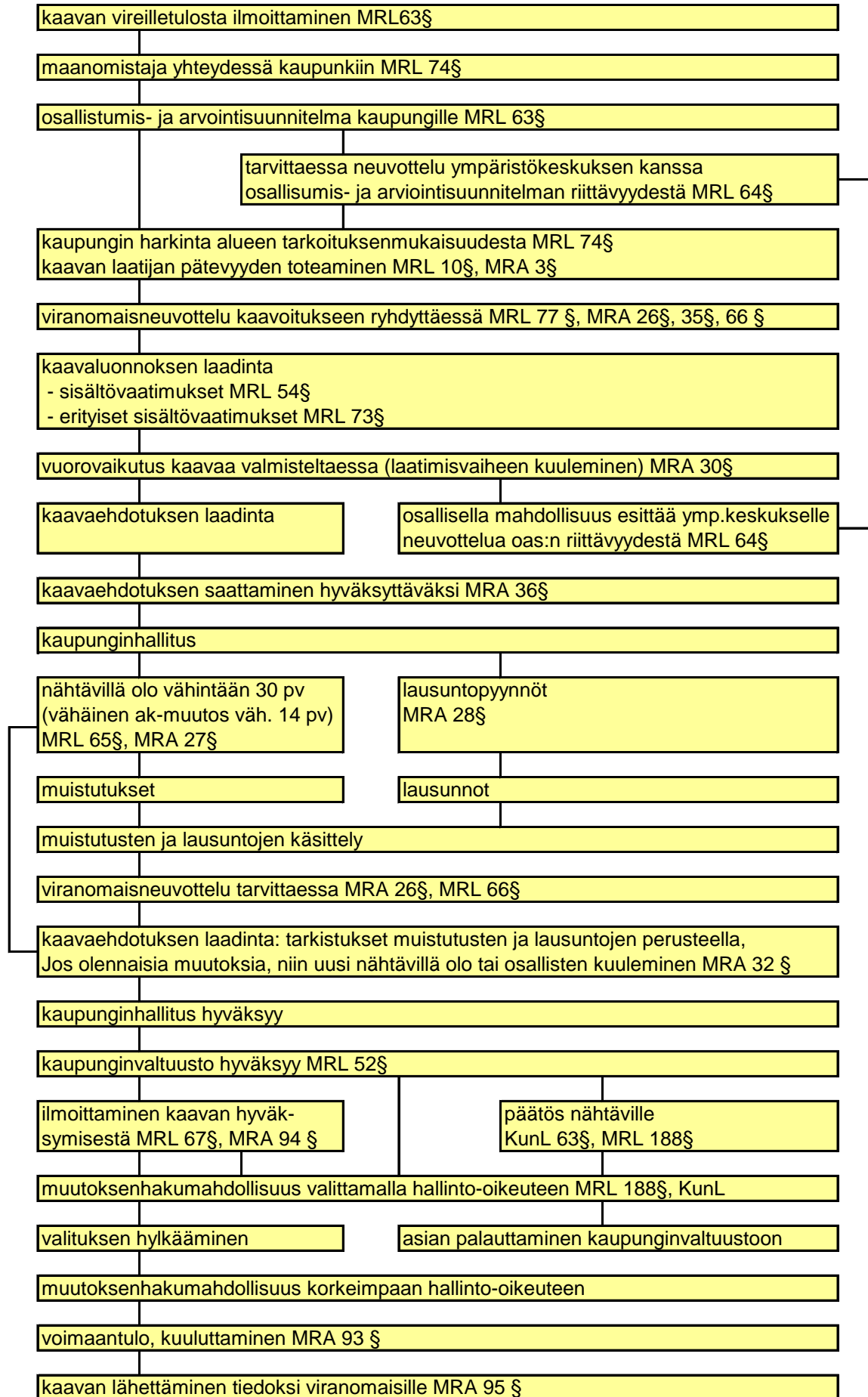
Liitteet

- 1a, 1b ja 1c: Kaaviot kaavoitusprosesseista
- 2a ja 2b: Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavasta
- 2c: Ote Varsinais-Suomen Tuulivoimavaihemaakuntakaavasta
- 2d: Ote taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavasta (luonnos)
- 3: Ajankohtaiset yleiskaavat
- 4 ja 5: Ajankohtaiset asemakaavat
- 6: Arvio asumiseen varattujen tonttien riittävydestä

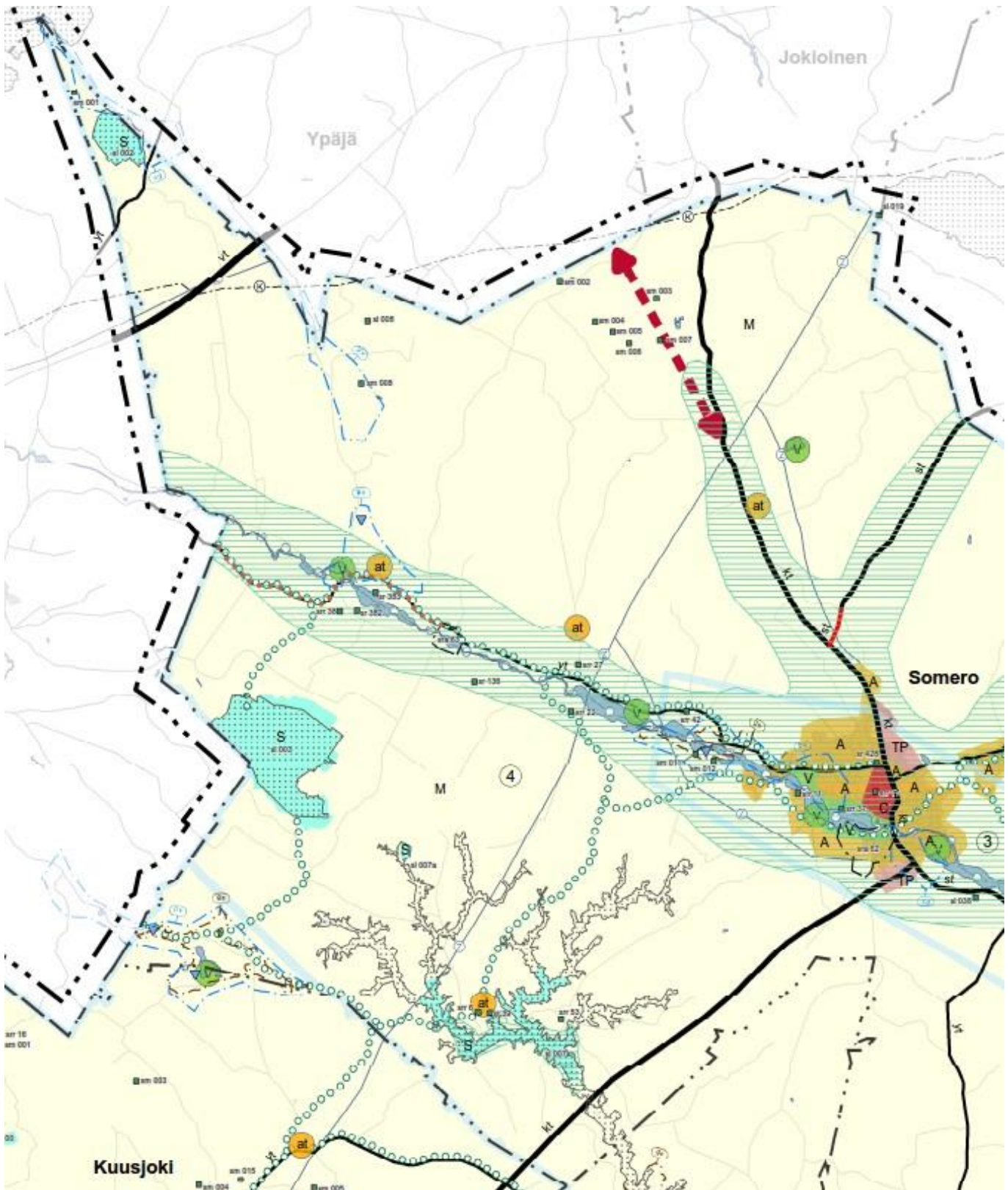
Taustakartat: MML / Paikkatietoikkuna



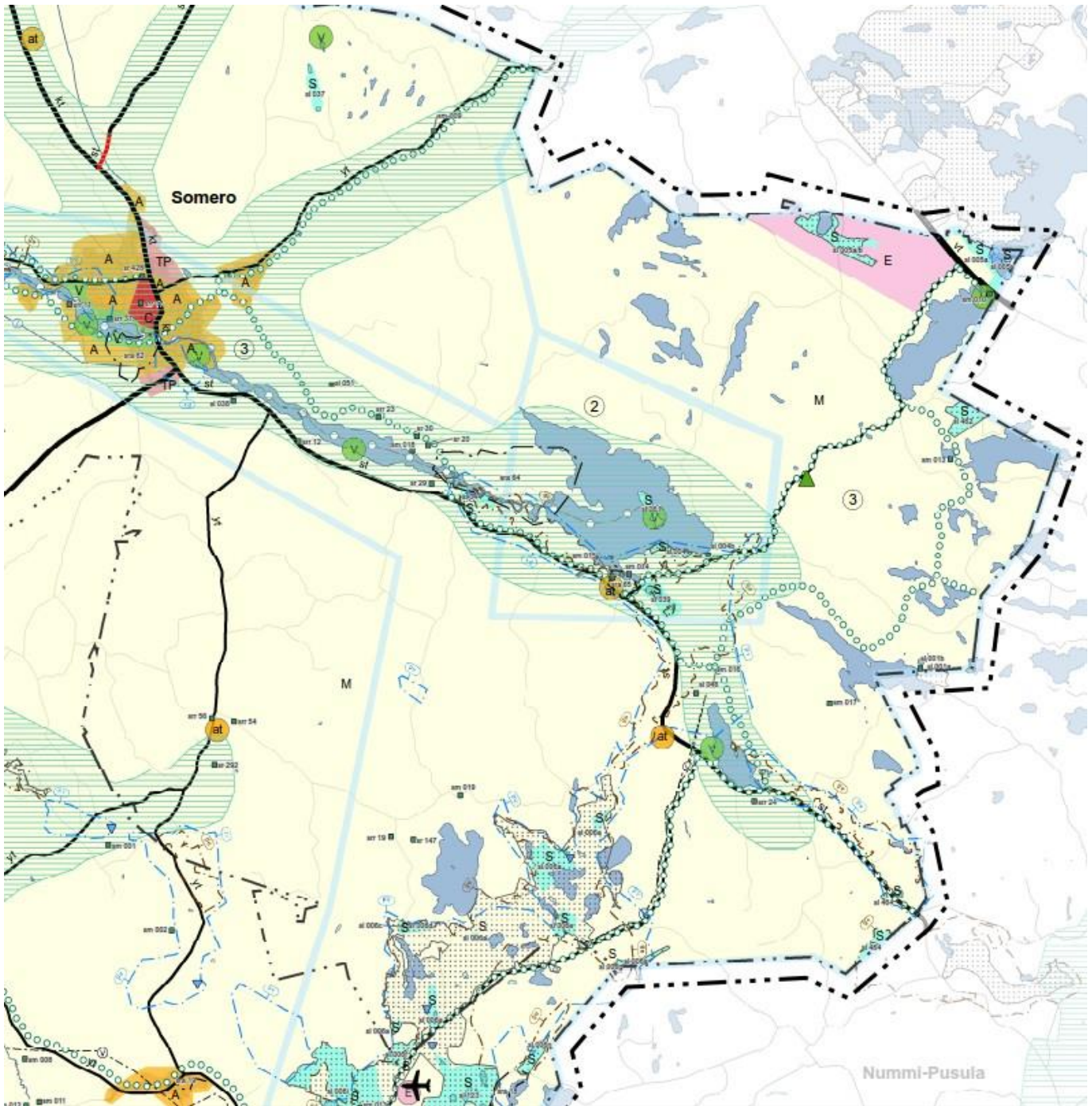




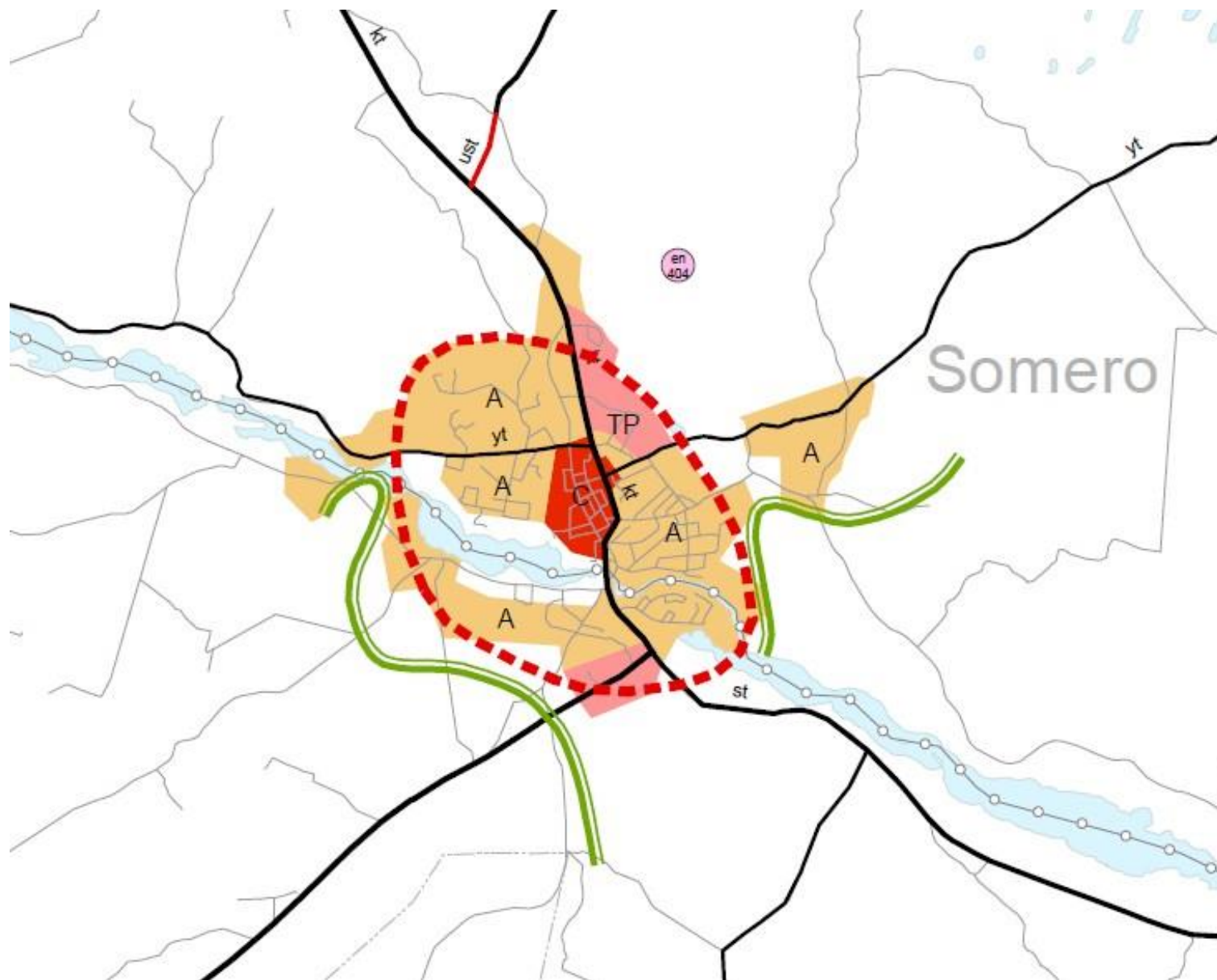
LIITE 2 a
Ote Salon Seudun maakuntakaavasta (Someron länsiosa)



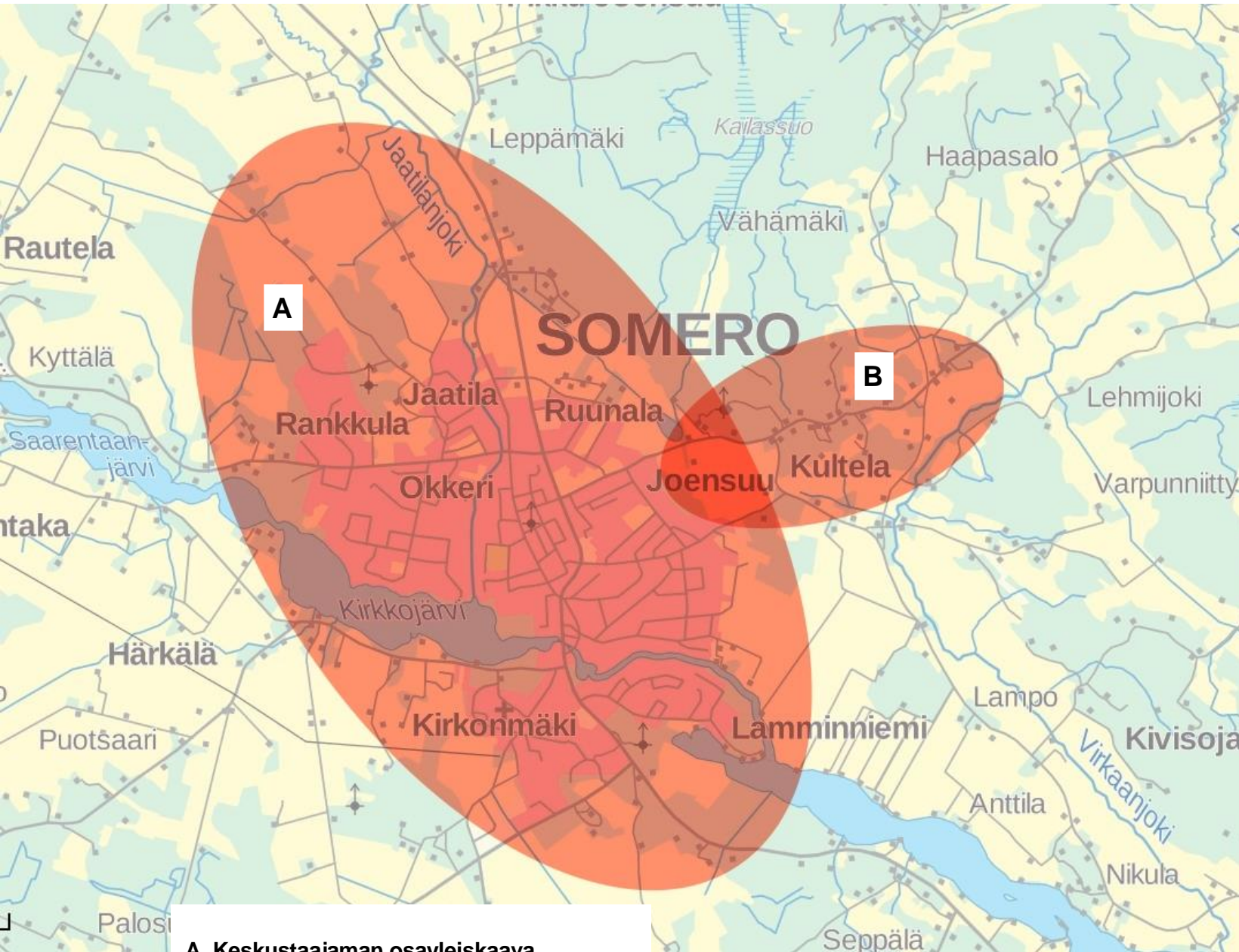
LIITE 2 b
Ote Salon Seudun maakuntakaavasta (Someron itäosa)



Ote taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavasta (luonnosvaihe)



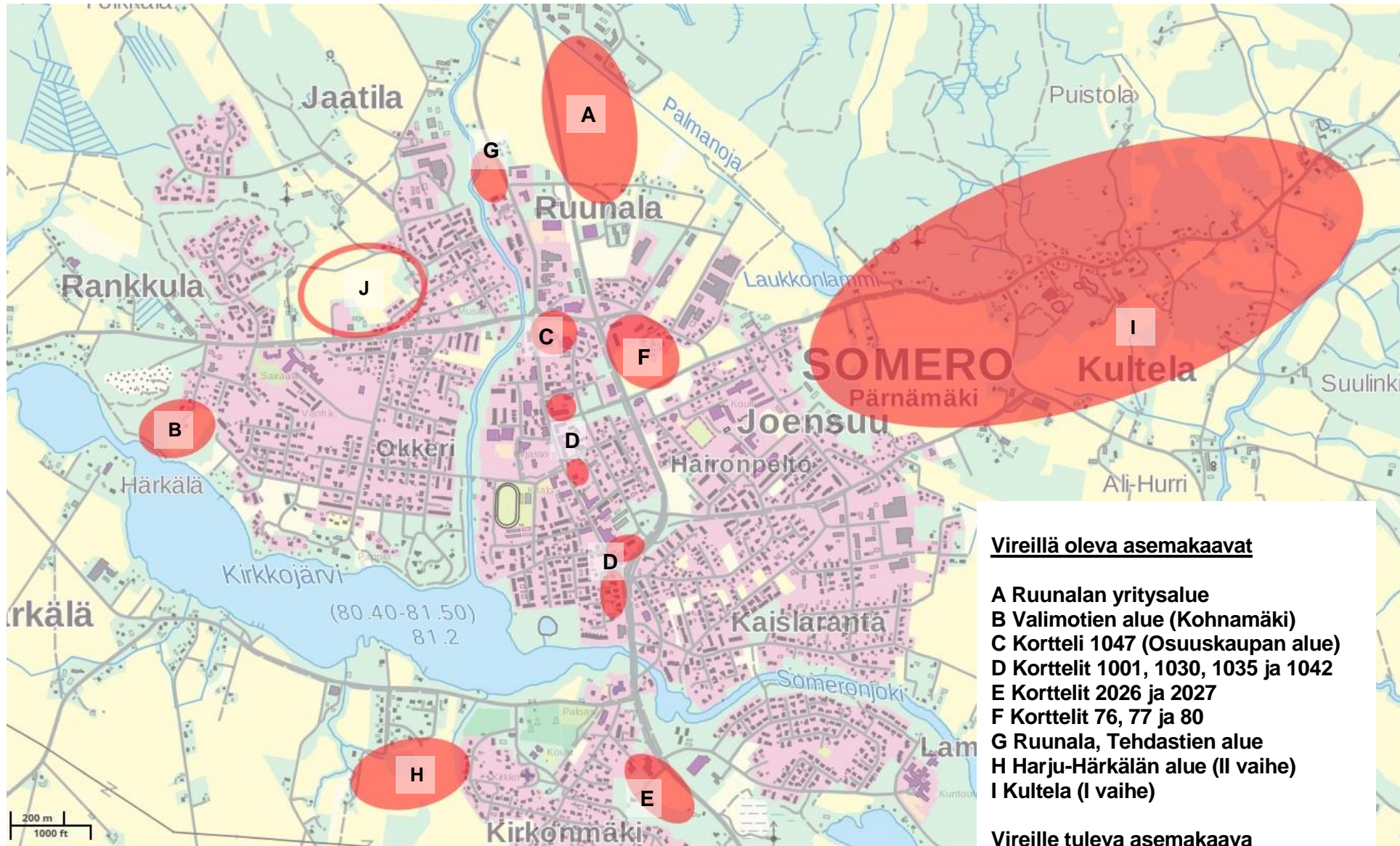
LIITE 3
Ajankohtaiset
yleiskaavat



A. Keskustaajaman osayleiskaava

B. Kultelan kyläalueen osayleiskaava

LIITE 4
Ajankohtaiset asemakaavat



Vireillä oleva asemakaavat

- A** Ruunalan yritysalue
- B** Valimotien alue (Kohnämäki)
- C** Kortteli 1047 (Osuuskaupan alue)
- D** Korttelit 1001, 1030, 1035 ja 1042
- E** Korttelit 2026 ja 2027
- F** Korttelit 76, 77 ja 80
- G** Ruunala, Tehdastien alue
- H** Harju-Härkälän alue (II vaihe)
- I** Kultela (I vaihe)

Vireille tuleva asemakaava

- J** Mäkelän alue (Jaatilantie)

LIITE 5
Ajankohtaiset asemakaavat



LIITE 6: Arvio asumiseen varattujen tonttien/rakennuspaikkojen/määräalojen riittävydestä

Someron kaupungin omistamia, asuntotuotantoon varattuja, rakentamattomia tontteja on seuraavasti (tiedot: 16.2.2017). Reaaliaikaiset tiedot kaavoituskatsausten välillä on katsottavissa Someron kaupungin kotisivuilla osoitteessa:

<http://www.somero.fi/asuminen-ja-ymparisto/asuminen-ja-tontit/vapaat-tontit/>

Alue:	Harju-Härkälä	1 tontti; AP; e=0,25
	Ihamäki	5 tonttia; AO; e=0,15-0,25
	Pappilanpelto	1 tontti, AO e=0,25

Haja-asutusalueella on kaupungin omistuksessa olevia, rakentamiseen soveltuvia itsenäisiä kiinteistöjä tai määräaloja Häntälän (2 kpl), Terttilän (2 kpl), Vesanojan (1 kpl), Oinasjärven (1 kpl) sekä Mäyrämäen (11 kpl) ja Jakkulan (6 kpl) kylissä. Haja-asutusalueella - asemakaavan tai oikeusvaikutteisen yleiskaavan puuttuessa - rakentaminen määräytyy maankäyttö- ja rakennuslain sekä Someron kaupungin rakennusjärjestyksen määräysten mukaisesti.

Yksityisessä omistuksessa on lisäksi Someron asemakaava-alueella useita kymmeniä rakentamiskelpoisia, rakentamattomia rakennuspaikkoja kattaen käyttötarkoituksia asuinkerrostaloista erillispientaloihin.

Aikaisempina vuosina on Someron alueella myönnetty rakennuslupia uusille rakennuksille koko Someron alueella seuraavasti (tiedot: Someron ympäristölautakunnan (rakennusvalvonta) toimintakertomukset 2012-2016):

- Vuonna 2012: 15 erillispientaloa
- Vuonna 2013: 11 erillispientaloa
- Vuonna 2014: 6 erillispientaloa, 1 kerrostalo, 1 rivitalo
- Vuonna 2015: 10 erillispientaloa
- Vuonna 2016: 3 erillispientaloa

Käytettävissä oleva tonttivaranto on kysyntään nähden riittävä, joskin kaupungin oma tarjonta keskustaajamassa on sijainti- ym. ominaisuustekijät huomioiden yksipuolinen. Lähitulevaisuudessa huomiota on kiinnitettävä erityisesti kaupungin omien erillispientalotonttien tarjonnan monipuolisuuteen sekä teollisuustonttien ja rivitalotonttien riittävyteen.