

SOMERON KAUPUNKI

KAAVOITUSKATSAUS 2022



Lähde: Someron kaupungin ortokuvaus 2017

SOMERON KAUPUNKI KAAVOITUSKATSAUS 2022

1. YLEISTÄ ASIAA KAAVOITUKSESTA

1.1 Kaavoituskatsaus

Kaavoitusta ohjaa maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL), jonka 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, mutta senkin 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 kansalaisien 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 kaupunginhallitus. Kaavoituksen alkamisesta ilmoitetaan paikallisissa sanomalehdissä tai kaavoituskatsauksessa. 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 (vaikutukseltaan vähäiset vähintään 14 päivän ajaksi).
- o ehdotuksen nähtävilläolon aikana voi jättää sitä koskevan kirjallisen muistutuksen

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 kaavamuutosta ei käynnistetä ilman, että kaupunginhallitukselle on tiedotettu kaavamuutoksesta 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 on 30.11.2000 päättänyt valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista, joita on tarkistettu 13.11.2008. Valtioneuvosto on 14.12.2017 hyväksynyt uudet valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, jotka ovat tulleet voimaan 1.4.2018.

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-aineslaki, rakennusuojelulaki, 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 on yleispiirteinen suunnitelma alueiden käytöstä maakunnassa tai sen osa-alueella. Kaava ohjaa kuntien kaavoitusta ja viranomaisten muuta alueiden käyttöön liittyvää suunnittelua. Maakuntakaavassa osoitetaan maakunnan kehittämisen kannalta tarpeellisia alueita ja alueiden käytön sekä yhdyskuntarakenteen periaatteita.

Kaava esitetään kartalla kaavamerkintöjen ja -määräysten avulla. Selostuksessa esitetään kaavan tavoitteet, vaikutukset ja muut tarpeelliset tiedot. Maakuntakaava voidaan laatia kokonismaakuntakaavana tai vaiheittain jotakin tiettyä aihekokonaisuutta käsittelevänä kaavana.

Maankäyttö ja rakennuslaki (MRL) asettaa kehykset maakuntakaavan laadinnalle ja valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ohjaavat maakuntakaavan sisältöä ja kaavaprosessia. Maakuntakaavan laatimisesta vastaa maakunnan liitto.

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 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. Tämä kaava on vain osittain voimassa.

Maakuntavaltuusto hyväksyi Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavan 11.6.2018. Maakuntahallitus määräsi 27.8.2018 vaihemaakuntakaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Maakuntavaltuuston hyväksymispäätöksestä jätettiin kaksi valitusta, jotka Turun hallinto-oikeus hylkäsi päätöksellään 1.10.2019. Korkeimman hallinto-oikeuden 6.7.2020 tekemän, valitusluvan hylkäävän päätöksen myötä kaava on tullut lainvoimaiseksi. Kyseisessä vaihemaakuntakaavassa on keskitytty taajamien maankäyttöön sekä taajamiin liittyviin kaupan palveluverkon ja liikenteen kysymyksiin. Kaavan tavoite on kehittää maakuntakaavoitusta aiempaa strategisemmaksi ja korostaa alueidenkäytön ja liikenneverkon ratkaisujen merkitystä maakunnan vetovoimalle ja aluekehitykselle. Strateginen tavoite on suunnata taajamien kasvu nykyisille maakuntakaavan aktiivisen maankäytön alueille sekä keskeisille, erityisesti vetovoimaisuustekijöiltään kehitettävillä alueille.

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. Kaava vahvistettiin maakuntavaltuuston hyväksymässä muodossa, luukun ottamatta valituksen perusteella poistettua Salon Järvenkylän tuulivoima-aluetta.

Maakuntavaltuuston päätöksestä tehdyt viisi muuta valitusta ympäristöministeriö hylkäsi. Tuulivoimavaihemaakuntakaava sai lainvoiman 29.1.2016, kun korkein hallinto-oikeus hylkäsi kaikki kaavaa koskeneet valitukset. Someron alueelle on osoitettu kaksi tuulivoimaloiden aluetta sekä yksi pienempi energiatuotannon kohdemerkintä.

Luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 14.6.2021. Maakuntahallitus määräsi 13.9.2021 kaavan tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n nojalla. Hyväksymispäätöksestä on tehty neljä valitusta, jotka tullaan käsittelemään Turun hallinto-oikeudessa, joten kaava ei ole saanut lainvoimaa. Kyseinen kaava käsittelee luonnonvarojen käyttöä kiertotalouden ja biotalouden näkökulmasta, arvokkaiden luontoalueiden säilyttämistä sekä virkistysalueiden turvaamista maakunnassa. Kaavassa selvitetään luonnon monimuotoisuuden ja ekologisten verkostojen kannalta tärkeitä alueet ja se yhteensovittaa teemat toisiaan tukevaksi kokonaisuudeksi.

Varsinais-Suomen voimassaolevien maakuntakaavamerkintöjen yhdistelmä
<https://varsinais-suomi.fi/suunnittelu/maakuntakaava/voimassa-oleva-maakuntakaava/varsinais-suomen-maakuntakaavayhdistelma/>

Lähde:

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

Liite 2: Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmästä

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

Someron kaupunginvaltuusto on 21.12.2000 hyväksynyt Someron rantaosayleiskaavan. Rantaosayleiskaavaan on sittemmin tehty yksittäisiä rakennuspaikkoja koskevia muutoksia Someron kaupunginvaltuuston päätöksin 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

Voimassa olevat asemakaavat sijaitsevat pääosin keskustaajaman alueella. Asemakaavoitetun alueen pinta-ala on noin 6,61 km². Voimassa olevat asemakaavat on koottu numeeriseksi asemakaavayhdistelmäksi, jonka voi ladata kaupungin kotisivuilta oheisesta linkistä. <http://kartta.forssa.fi/IMS/>

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 ladattavissa kaupungin kotisivuilta. <https://www.somero.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus-ja-maankaytto/asemakaavat/voimassa-olevat-asemakaavat/>

4. VIREILLÄ TAI SUUNNITTEILLA OLEVAT KAAVOITUSHANKKEET

4.1 Maakuntakaavoitus

Varsinais-Suomen liitossa ei ole tällä hetkellä käynnissä aktiivisessa suunnittelussa varsinaisia kaavahankkeita. Kaavaprosessi on tarkoitus aloittaa virallisesti, kun kaavoitusta ohjaavan lainsäädännön uudistus etenee.

Lisätietoja:

<https://varsinais-suomi.fi/suunnittelu/maakuntakaava/vireilla-olevat-maakuntakaavat/>

4.2 Yleiskaavoitus

Someron keskustaajaman yleiskaavoitus

Keskustan alueelle on Someron kunnanvaltuusto hyväksynyt 19.10.1988 oikeusvaikutuksettoman Someron taajaman osayleiskaavan, joka on lähinnä kunnan kehittämissuunnitelma ja strateginen suunnitelma. Sillä voi olla ohjausvaikutusta myös rakentamisen luvista päätettäessä, 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.

Yleiskaavatyön tueksi on laadittu Someron maankäytön kehityskuva 2035 ja Someron Syrän -keskustaympäristön viitesuunnitelma. Maankäytön kehityskuva on kaupunginvaltuuston joulukuussa 2019 hyväksymä, koko Someron alueiden käytön kokonaisuutta tukeva, strateginen suunnitelma, joka ohjaa juristien kaavojen ja muiden maankäytön suunnitelmien ratkaisuja. Kehityskuvalla ei ole maankäyttö- ja rakennuslaissa

tarkoitettuja oikeusvaikutuksia. Kaupunginvaltuuston 20.12.2021 hyväksymässä Someron syrän -keskustaympäristön viitesuunnitelma -hankkeessa on selvitetty kohdealueen vahvuuksia ja kehityskohteita sekä laadittu alueen kehitykselle viitesuunnitelma, jolla on pyritty vahvistamaan keskustan elinvoimaisuutta ja lisäämään kaupunkitilan viihtyisyyttä. Suunnitelmalla on haluttu ohjata kaupunkiympäristön kehittämistä niin lyhyellä kuin pitkällä aikavälillä.

Ei aktiivisessa valmistelussa

Kultelan kyläalueen kaavoitus

Someron kaupunginhallitus on päätöksellään 21.2.2005 § 62 laittanut vireille Kultelan kaavahankkeen sisältäen osayleiskaavan ja asemakaavan laatimisen Kultelan kyläalueelle. Päätös on pohjautunut Kultelan, Pajulan ja Häntälän kyläalueiden maisema-analyyysiin sekä alueen yhdyskuntarakenteen kehitystarpeisiin. Alustavista kaavaehdotuksista (laadittu sekä yleiskaava että 1. vaiheen asemakaava) viranomaisilta vuonna 2014 saadun kriittisen lausuntopalautteen jälkeen hanke ei ole ollut aktiivisessa valmistelussa.

Liite 3: Ajankohtaiset yleiskaavat

4.3 Asemakaavoitus

Käynnistettävät asemakaavatyöt

Kermisenpelto, asemakaavan muuttaminen

Joensuun koulun läheisyydessä sijaitseva suunnittelualue rajautuu pääosin Hämeen Härkätiehen sekä Myllykujan asuinalueeseen ja on voimassa olevassa asemakaavassa varattu puisto-, maatalous- ja yleisen tien alueiksi (liikennettä palveleva alue). Kaavahankkeen tavoitteena on selvittää mahdollisuuksia alueen asemakaavan käyttötarkoitusten muuttamiseksi, jotta asuinalueiden laajentaminen olisi mahdollista. Suunnittelu ajoittunee pääosin vuosiin 2022-2023.

Suunnitteilla olevat asemakaavat:

Ihamäki II, asemakaavan laajentaminen

Keskustan itäpuolelle, Pärnämäen ja Kultelan väliin sijoittuvalla alueella on tarkoitus laatia asemakaavaa, jolla laajennetaan Ihamäen asuinalueita sekä samalla selvitetään muutostarpeet lähialueen, jo asemakaavoitettujen alueiden osalta. Alustava suunnittelualue sisältää sekä kaupungin sekä yksityisten omistamia alueita. Suunnittelu ajoittunee pääosin vuosiin 2023-2024.

Hyppäkivi I, asemakaavan laajentaminen

Rankkulan asuinalueen länsipuolella sijaitsevalle Hyppäkiven alueelle on tarkoitus laatia asemakaavaa kahdessa vaiheessa. Ensimmäisen vaiheen alustava suunnittelualue on pääosin kaupungin omistuksessa. Tavoitteena on osoittaa alueelle pääasiassa asuinrakentamista. Suunnittelu ajoittunee pääosin vuosiin 2025-2026.

Vuonna 2021 hyväksytyt asemakaavat:

Mäkelän alueen asemakaava ja asemakaavan muutos

Hanke on tullut vireille vuoden 2017 kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä (MRL 63 §). Asemakaavalla on laajennettu Jaatilantien varren asuinalueita keskustan tuntumassa. Asemakaavaehdotus on hyväksytty valtuustossa 10.5.2021, mutta päätöksestä on tehty valitus Turun hallinto-oikeuteen, joten kaava ei ole lainvoimainen.

Seuraavat hankkeet ovat myös edelleen vireillä, mutta ne eivät ole aktiivisessa valmistelussa.

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: Nordean liiketalon alue, linja-autoaseman ympäristö, ns. vanhan Kesoilin alue sekä Someron keskustan liikennejärjestelyiden vaatimat kaavamutokset. Kortteleittain lueteltuna kaavamuutos on alun perin koskenut kortteleita 1001, 1021, 1030, 1035 ja 1042. Korttelien 1021 ja 1032 osalta kaavamuutos on jo hyväksytysti toteutettu.

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 vielä vuonna 1966 vahvistettu asemakaava, joka ei suurelta osin ole toteutunut, ja joka on ristiriidassa vuonna 1988 hyväksytyn oikeusvaikutuksettoman 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. Suunnittelualue 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.

Kultelan asemakaavoitus (I vaihe)

Kultelaa koskeva asemakaavoitus on tullut vireille samalla kaupunginhallituksen päätöksellä 21.2.2005 § 62 kuin alueen yleiskaavankin. Asemakaavoitus on kuitenkin alueellisesti vaiheistettu kolmeen osaan. Tarkoituksena on ollut viedä ensimmäisen vaiheen asemakaavoitusta osayleiskaavatyön rinnalla eteenpäin.

4.4 Ranta-asemakaavat

Someron ympäristölautakunta on päätöksellään 27.1.2021 § 6 laittanut vireille Hiidenlinna Oy:n hakeman ranta-asemakaavan muutoksen ja ranta-asemakaavan laajennuksen laadinnan Särkjärven rannalla Someron kaupungin Somerniemellä kiinteistöjen 761-445-1-50, 761-445-1-62, 761-445-1-63, 761-445-1-65 ja 761-452-2-105 alueilla. Hankkeen virelletulosta on kuulutettu 5.2.2021 ja hanke on edennyt ehdotusvaiheeseen. Hankkeen tavoitteena on muodostaa kaavalliset edellytykset Hiidenlinnan nykyisen matkailukeskuksen edelleen kehittämiseksi ja se on edennyt ehdotusvaiheeseen. Ympäristölautakunnan 26.1.2022 käsittelemä (alustava) kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 11.2.-14.3.2022. Lopullinen kaavaehdotus on tarkoitus saada kaupunginvaltuuston hyväksymiskäsittelyyn keväällä 2022.

Liite 4a ja 4b: Ajankohtaiset asemakaavat

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. Rakennusjärjestyksen päivitys on tarkoitus aloittaa, kun rakentamista ohjaavan lainsäädännön uudistus etenee. Voimassa olevaan 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, joissa kerrotaan kunnan maan hankintaan ja luovutukseen liittyvistä periaatteista. Someron kaupungin ensimmäinen maapoliittinen ohjelma on hyväksytty valtuustossa vuonna 2012. Voimassa oleva maapoliittinen ohjelma on hyväksytty kaupunginvaltuustossa

(11.11.2019 § 59) ja se löytyy Someron kaupungin internetsivuilta seuraavasta osoitteesta:

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

8. MAANKÄYTÖN KEHITYSKUVA

Maankäytön suunnittelun strategiseksi ohjeeksi (raamiksi) on vuonna 2019 laadittu Someron maankäytön kehityskuva, joka on hyväksytty kaupunginvaltuuston päätöksellä 9.12.2019 § 69. Kehityskuvan tavoitevuosi on 2035 ja suunnitelmaa on tarkoitus tarkistaa kuluvan vuosikymmenen aikana.

9. MAANKÄYTTÖSOPIMUKSET

Maankäyttösopimuksia tai kaavoitussopimuksia ei kaupungilla ole aktiivisesti valmis-teilla. Viimeisin sopimus on laadittu vuonna 2021 Mäkelän alueen asemakaavoituksen yhteydessä, mutta sopimuksen täytäntöönpano edellyttää asemakaavan lainvoimaiseksi tuloa.

10. LISÄTIEDOT

10.1 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

Lisätietoa kuntakaavoituksesta

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

10.2 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

Valtakunnallinen tuulivoimaneuvoja	Puhelin 0295 023 044 tuulivoimaneuvonta@ymparisto.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 03.03.2022

Jyrki Virtanen
maankäyttöinsinööri

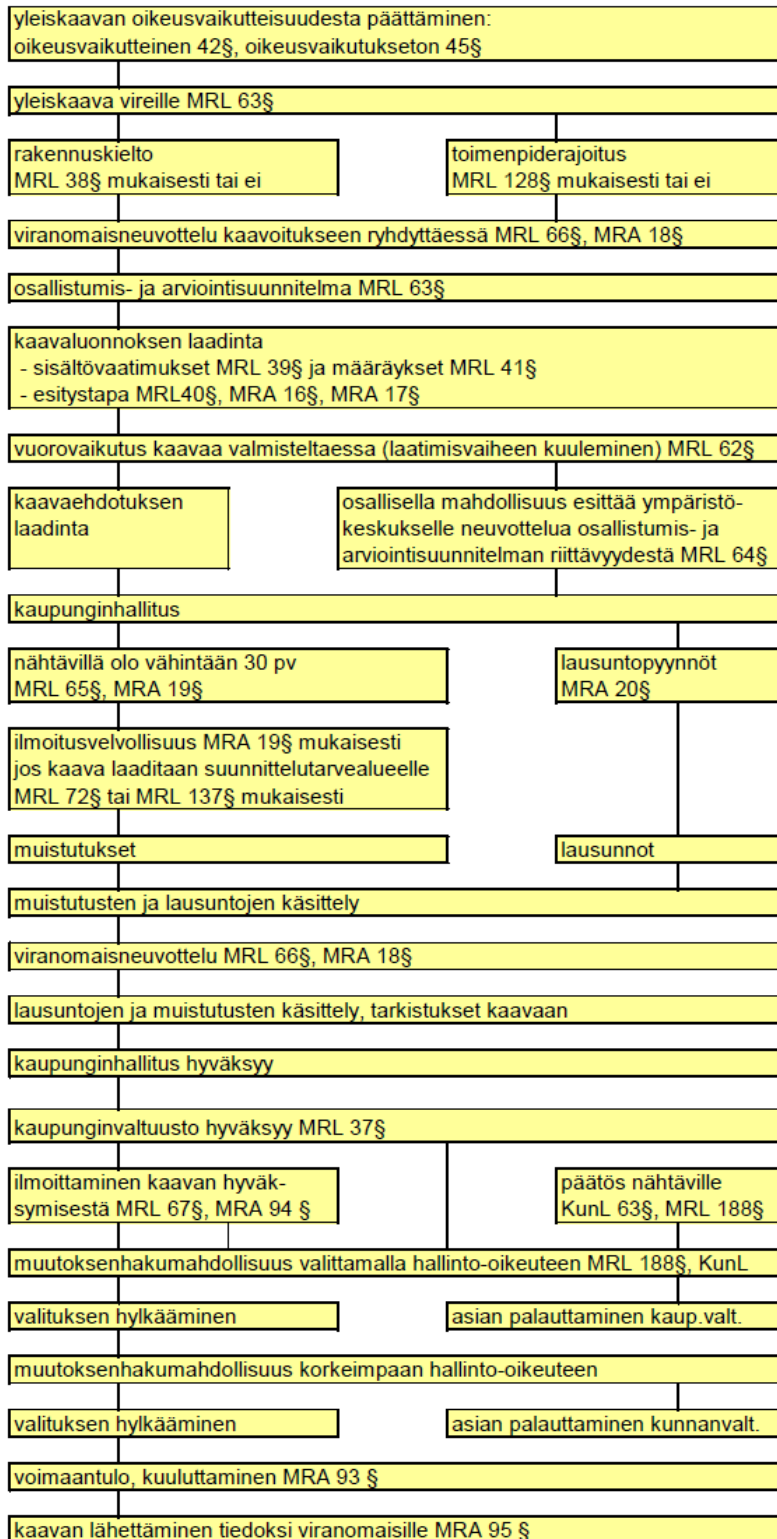
Liitteet

- 1a, 1b ja 1c: Kaaviot kaavoitusprosesseista
- 2: Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmästä
- 3: Ajankohtaiset yleiskaavat
- 4a ja 4b: Ajankohtaiset asemakaavat
- 5: Arvio asumiseen varattujen tonttien riittävydestä

SOMERON KAUPUNGINHALLITUS
on hyväksynyt tämän kaavoituskatsauksen päätöksellä 19.4.2022 § 99.

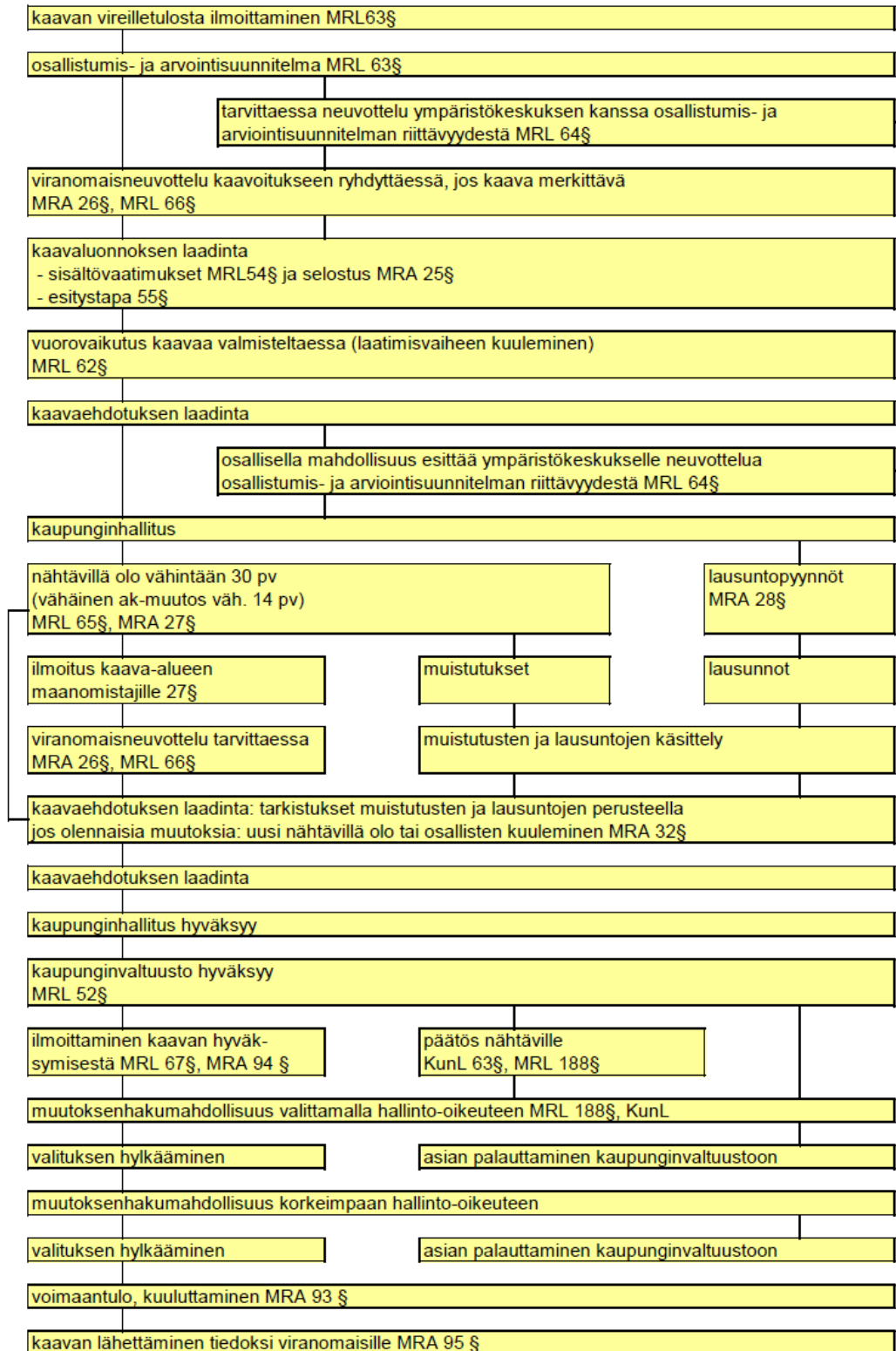
YLEISKAAVAN LAADINTA JA KÄSITTELY

LIITE 1a



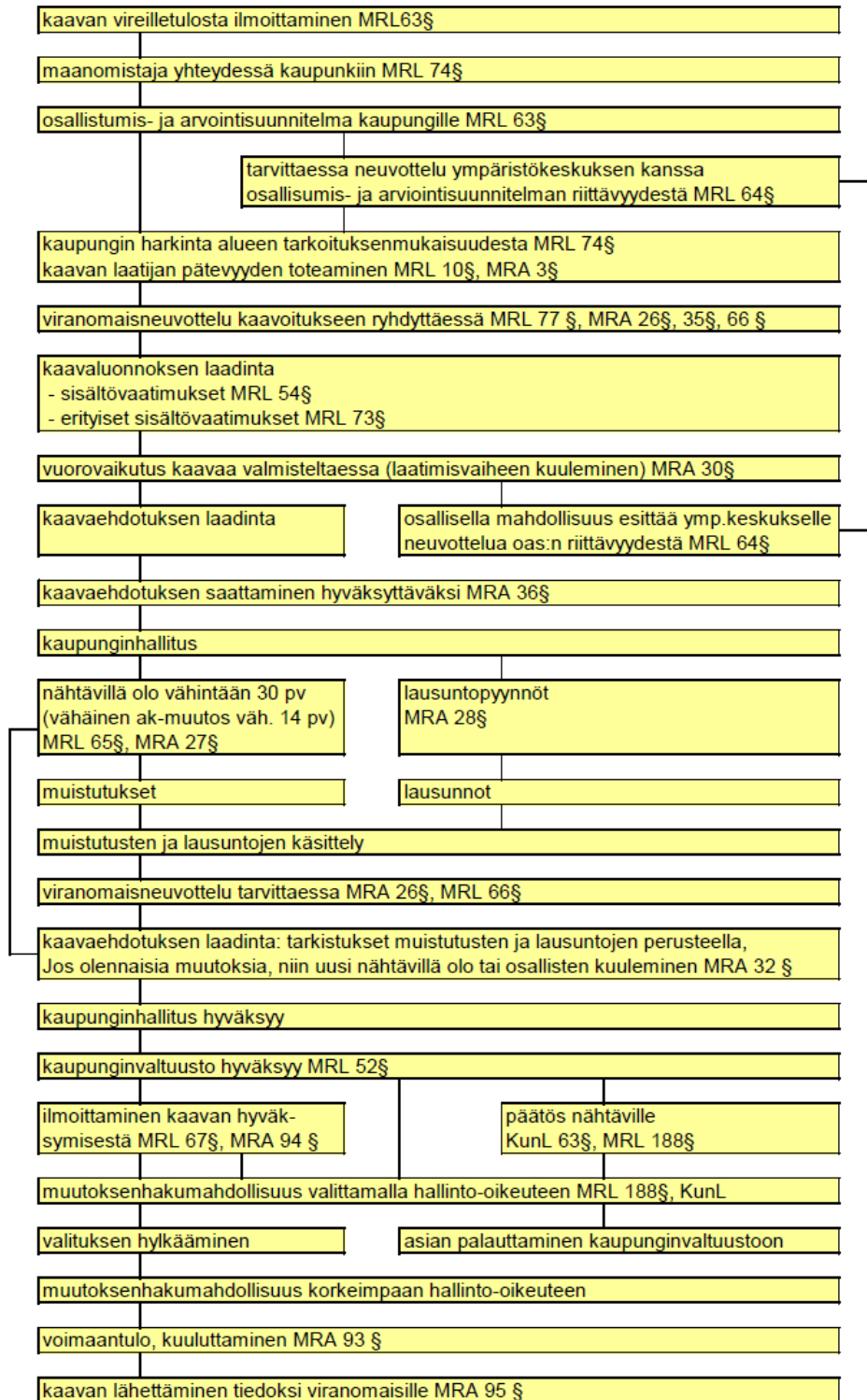
ASEMAKAAVAN LAADINTA JA KÄSITTELY

LIITE 1b



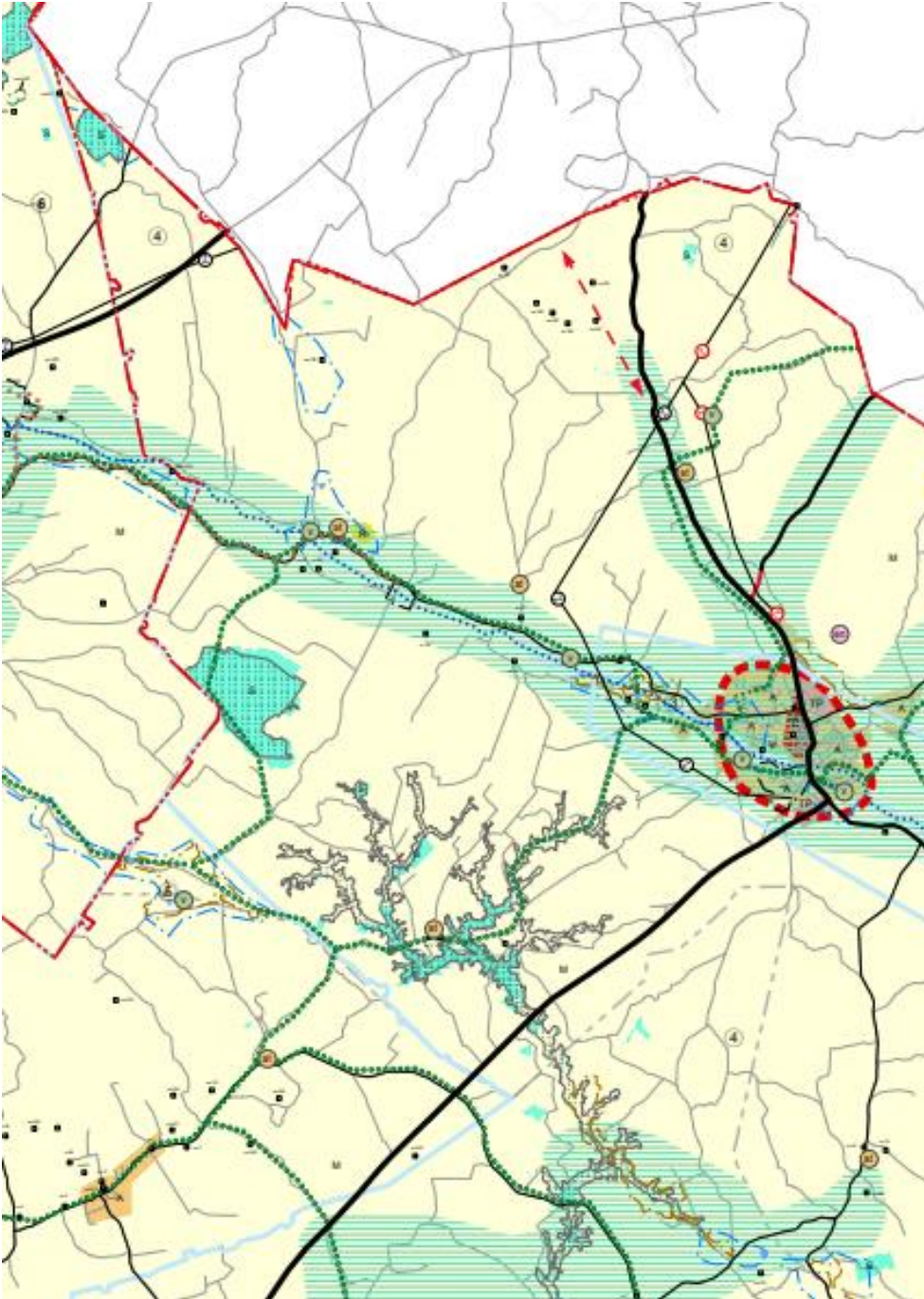
RANTA-ASEMAKAAVAN LAADINTA JA KÄSITTELY

LIITE 1c



LIITE 2a

Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmästä
(Someron länsiosia; kartta ei mittakaavassa)

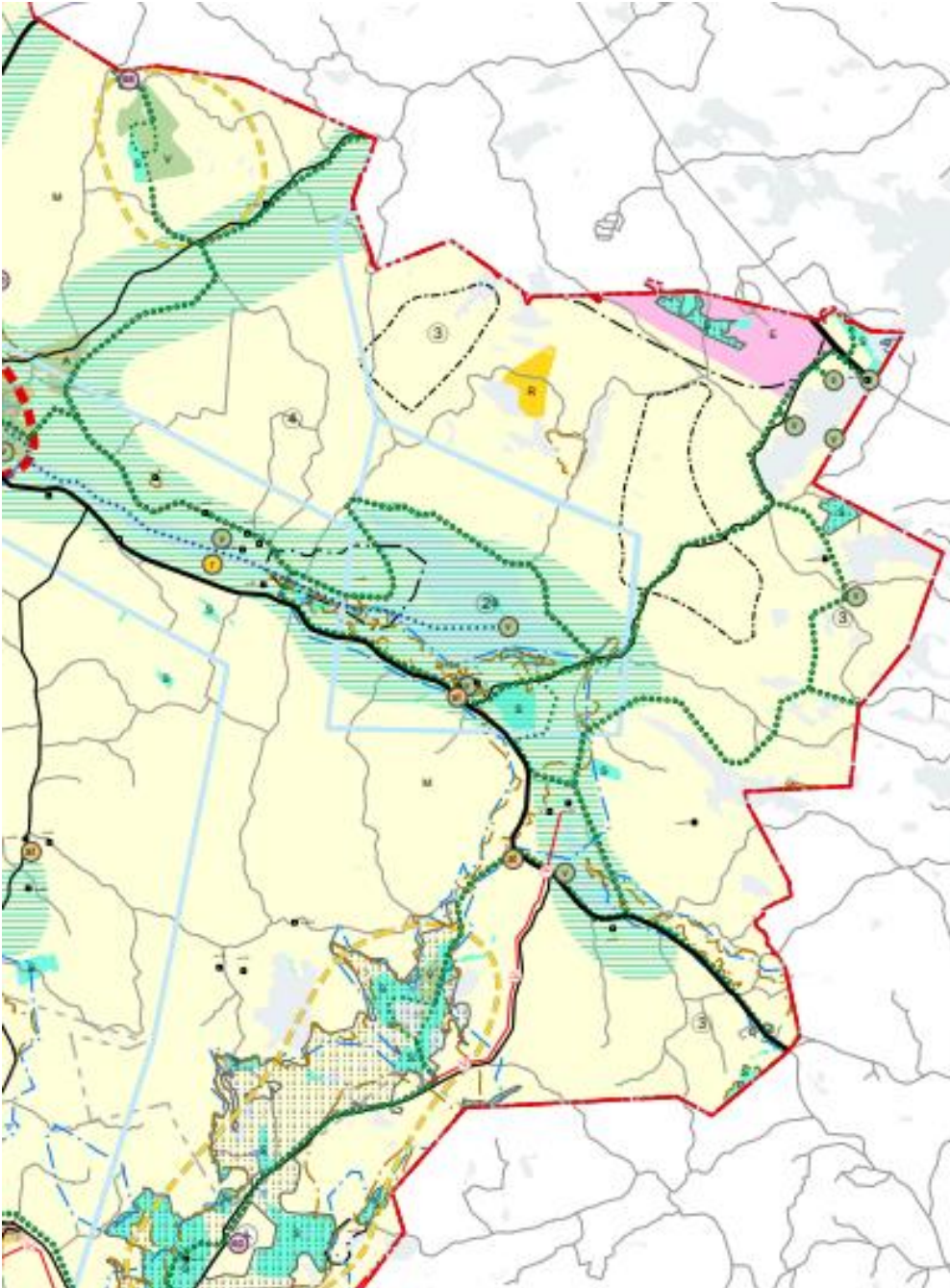


Lähde:

<https://varsinais-suomi.fi/suunnittelu/maakuntakaava/voimassa-oleva-maakuntakaava/varsinais-suomen-maakuntakaavayhdistelma/>

LIITE 2b

Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmästä (Someron itäosa; *kartta ei mittakaavassa*)



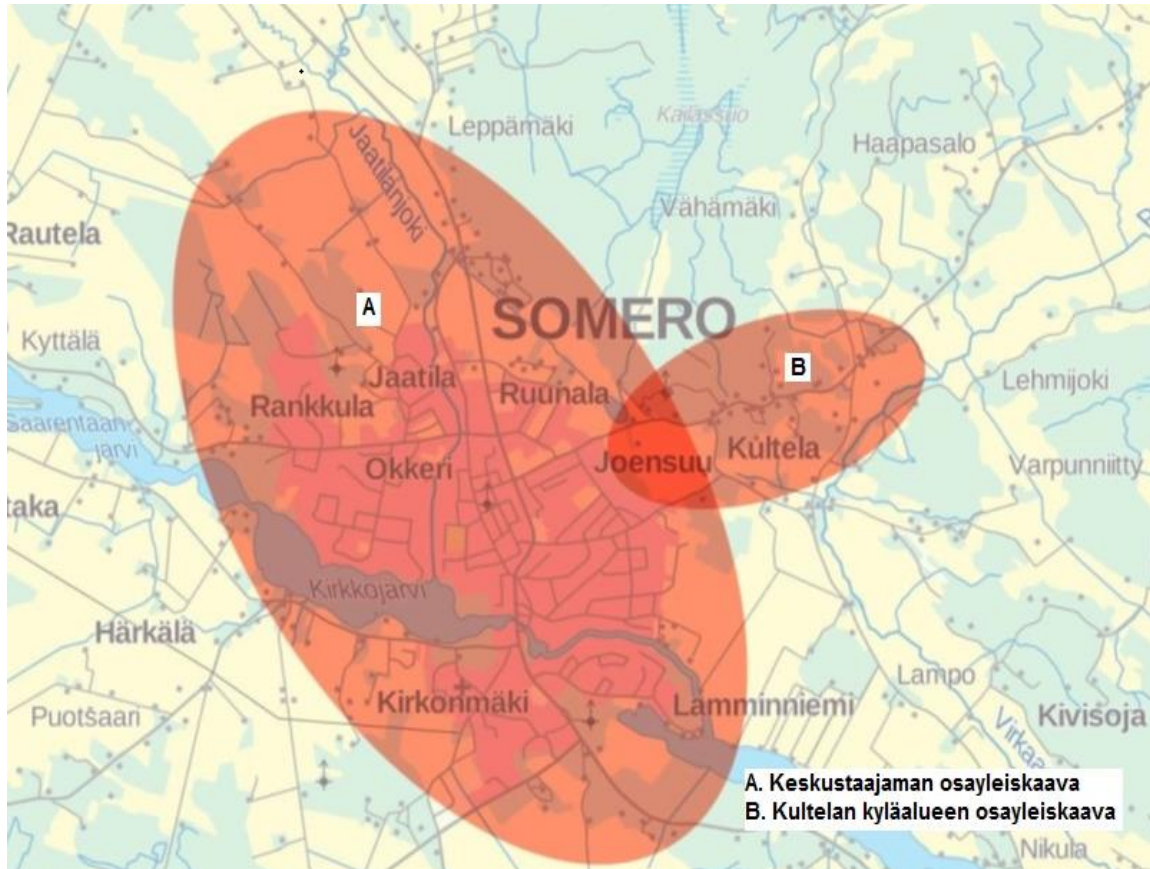
Lähde:

<https://varsinais-suomi.fi/suunnittelu/maakuntakaava/voimassa-oleva-maakuntakaava/varsinais-suomen-maakuntakaavayhdistelma/>

LIITE 3

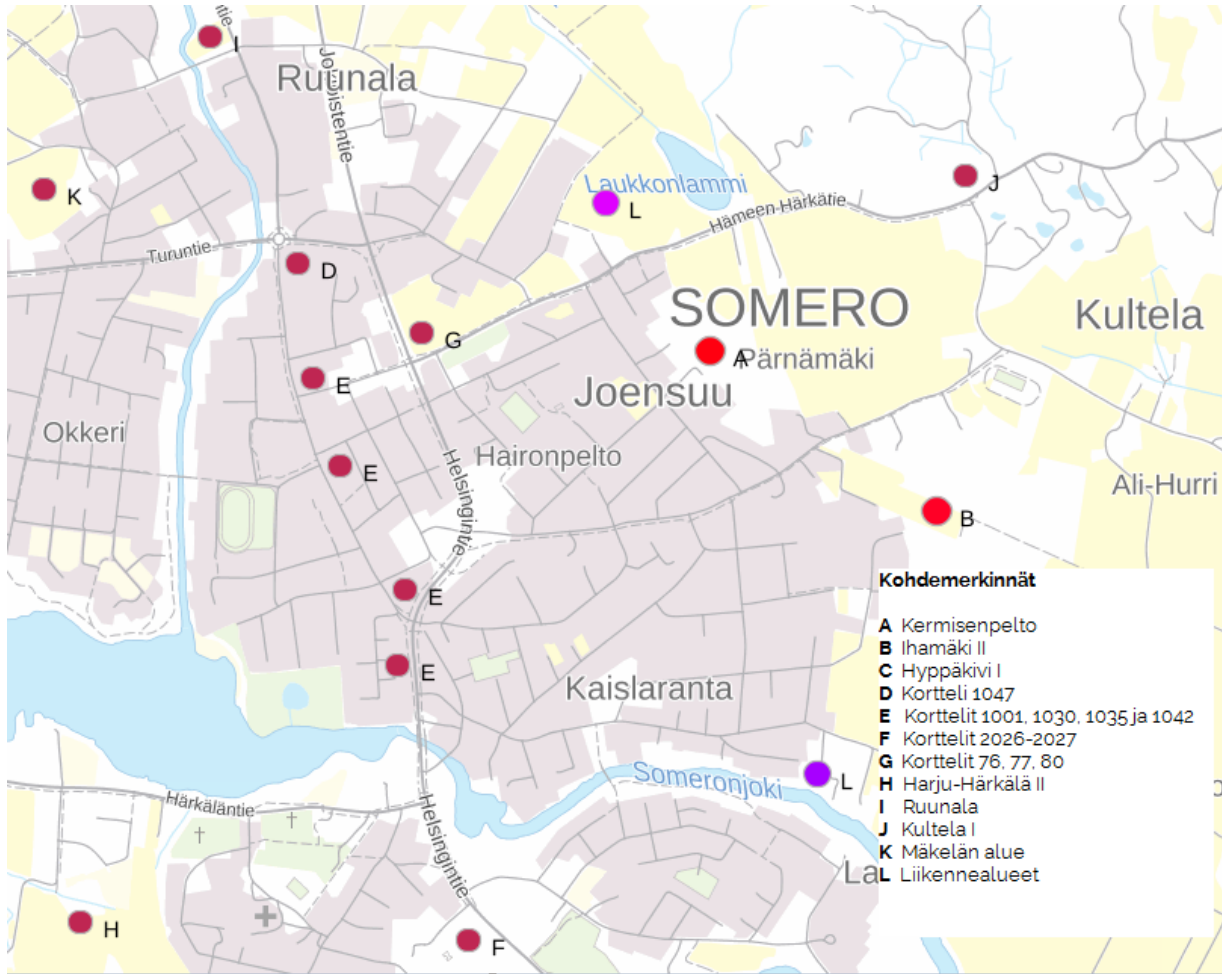
Yleiskaavoituksen kohteet

(Aluerajaukset viitteellisiä; kartta ei mittakaavassa)



Asemakaavoituksen kohteet

LIITE 4



Taustakartat: © MML / Paikkatietoikkuna (kartat ei mittakaavassa)

LIITE 5

Arvio asumiseen varattujen tonttien / rakennuspaikkojen / määräalojen riittävydestä

Someron kaupungin omistamia, asuntotuotantoon varattuja, rakentamattomia tontteja on seuraavasti (tiedot: 03.03.2022). Tarjonta on katsottavissa Someron kaupungin kotisivuilla osoitteessa: <http://www.xn--ylltvsomero-icbcb.fi/tontit-1>

Alue:	Harju-Härkälä	2 tonttia; AP; e=0,25
	Ihamäki	5 tonttia; AO; e=0,15-0,25
	Pappilanpelto	1 tontti; AO; e=0,25
	Kohnämäki	1 tontti; AP; e=0,25
	Kohnämäki	4 tonttia; AO; e=0,25
	Myllykuja	2 tonttia; AO; e=0,20

Lisäksi on haja-asutusalueella tarjolla kaupungin omistuksessa olevia, rakentamiseen soveltuvia itsenäisiä kiinteistöjä tai määräaloja Terttilän (2 kpl), Vesanojan (1 kpl), Oinasjärven (1 kpl) sekä Mäyrämäen (10 kpl) ja Jakkulan (7 kpl) kylissä. Näissä kaavoittamattomissa kohteissa rakentamista ja alueen käyttöä ohjaavat ensisijaisesti maankäyttö- ja rakennuslain sekä Someron kaupungin rakennusjärjestyksen määräykset.

Yksityisessä omistuksessa on lisäksi Someron asemakaava-alueella useita kymmeniä rakentamiskelpoisia, rakentamattomia rakennuspaikkoja kattaen käyttötarkoituksia asuinkerrostaloista erillispientaloihin. Käytettävissä oleva kaupungin oma tonttivaranto on toistaiseksi ollut kysyntään nähden määrällisesti riittävä, mutta tarjontaa pyritään hallitusti monipuolistamaan uudiskaavoituksella.

Viime vuosina on Someron alueella myönnetty rakennuslupia uusille rakennuksille seuraavasti (lähde: Someron ympäristölautakunnan toimintakertomukset 2017-2021):

- Vuonna 2017: 3 erillispientaloa
- Vuonna 2018: 6 erillispientaloa
- Vuonna 2019: 9 erillispientaloa
- Vuonna 2020: 3 erillispientaloa
- Vuonna 2021: 3 erillispientaloa