

---

# OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

---

## SOMERON KAUPUNKI

### MÄKELÄN ALUEEN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS



**TYÖNUMERO: 23701198 (20602351)**

**PÄIVÄYS: 25.8.2017, 25.3.2019, 23.6.2020, 26.6.2020, 24.7.2021**

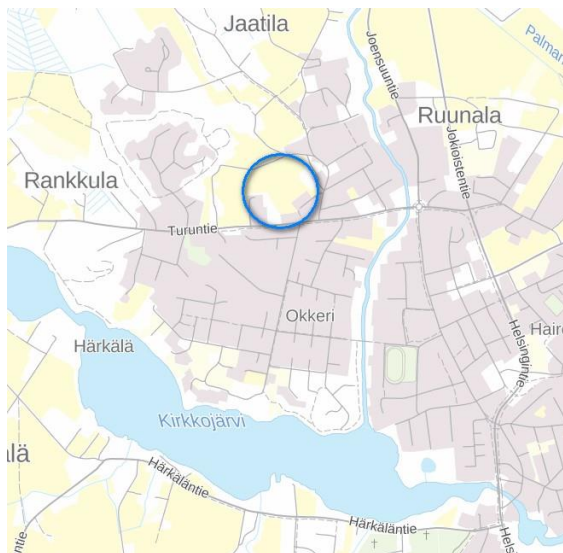
## OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma esittelee Someron Mäkelän alueen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen laadinnan lähtökohtia, sisältöä ja tavoitteita sekä sisältää suunnitelman siitä, miten kaavan laadinnan aikana kuullaan maanomistajia, asukkaita ja muita osallisia. Tässä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on myös selitetty suunnitelma siitä, mitä kaavan vaikutuksia tullaan arvioimaan kaavatyön edetessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on tarkistettu kaava-alueen rajauksen muutoksen vuoksi. Samalla on tarkennettu tavoitteellista aikataulua.

### 1 SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijaitsee Someron keskustaajaman tuntumassa, Turuntien ja Jaatilantien risteyksen luoteispuolella.



*Suunnittelualueen sijainti ja likimääräinen rajaus.*

### 2 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

#### 2.1 Kaavoitustilanne

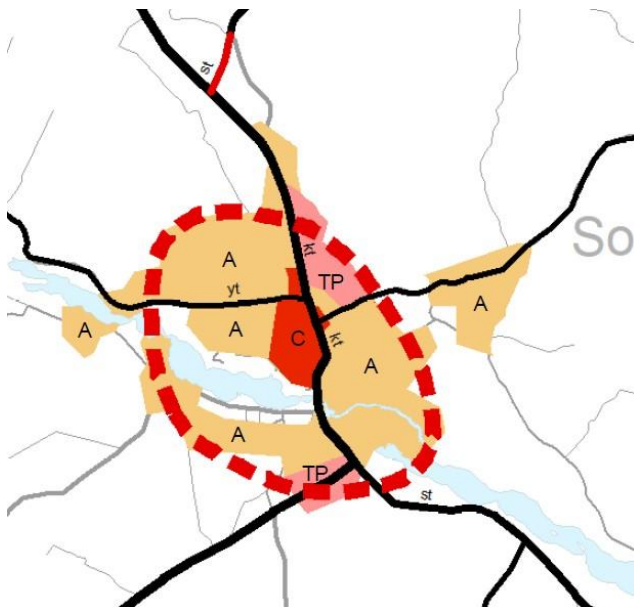
Maakuntakaavoitus

Maakuntavaltuuston 11.12.2006 hyväksymässä ja ympäristöministeriön 12.11.2008 vahvistamassa Salon seudun maakuntakaavassa alue on taajama-alue A. Alue sisältyy myös aluerajaukseen: kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeä alue (Someron- Somerniemen Pitkäjärven ja Härkätien kulttuurimaisemat). Turuntien varteen on osoitettu ulkoilureitti.



Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavasta. Alueen sijainti sinisellä ympyrällä.

Varsinais-Suomen maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 11.6.2018 Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavan. Hyväksymispäätöksestä on jätetty kaksi valitusta Turun hallinto-oikeuteen. Maakuntahallitus määräsi kokouksessaan 27.8.2018 vaihemaakuntakaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman.



Ote vaihemaakuntakaavasta

Vaihemaakuntakaavassa alueelle on osoitettu taajamatoimintojen aluetta (A). Alue sisältyy taajamatoimintojen kehittämisen kohdeluueeseen. Turuntie on osoitettu yhdistienä (yt).

#### Yleiskaavoitus

Someron kunnanvaltuusto on 19.10.1988 hyväksynyt Someron taajaman alueelle oikeusvaikutuksettoman osayleiskaavan. Kaavaa ei ole alistettu vahvistettavaksi.



Ote oikeusvaikutuksettomasta osayleiskaavasta.

Osayleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu:

- Teollisuus ja varastoaluetta (T)
- Asuntojen ja palvelujen aluetta (AL)
- Pientalovaltaista asuntoaluetta (AP)
- Puistoaluetta (VP)

Someron kaupunginhallitus on päätöksellään 2.9.2013 § 182 päättänyt laittaa vireille kaavahankkeen Someron keskustaajamaa koskevan oikeusvaikutteisen osayleiskaavan laatimiseksi.

#### Asemakaavoitus

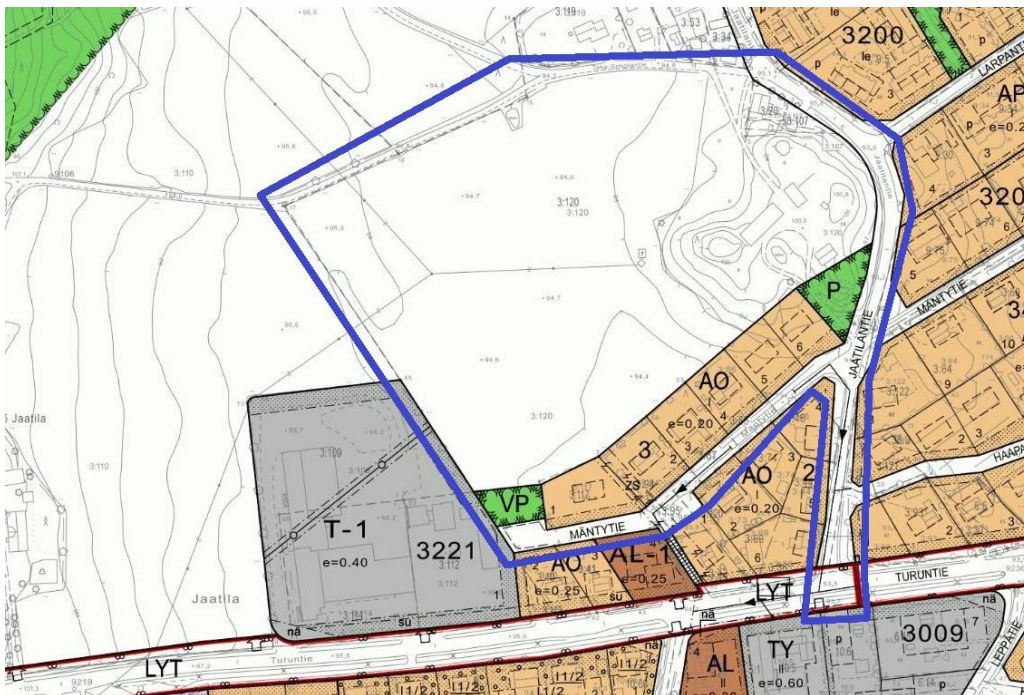
Pohjoisosa alueesta on asemakaavoittamatonta. Asemakaavan muutos koskee alueella voimassa olevia seuraavia asemakaavoja:

- 30.1.1984 vahvistettu Someron Jaatilan kylän rakennuskaava ja rakennuskaavan muutos
- 10.7.1975 vahvistettu Someron rakennuskaavan muutos ja laajennus

- 16.3.1966 vahvistettu Someron rakennuskaava

Alueelle on osoitettu em. asemakaavoissa seuraavia aluevarauksia:

- o AO Erillispientalojen korttelialueet (osa korttelista 2 ja 3)
- o P Puistoalue
- o LYT Yleisen tien aluetta (Turuntie)
- o Jaatilantien ja Mäntytien katualuetta



Ote asemakaavayhdistelmästä. Alustava kaavarajaus, joka on prosessin edetessä supistunut.

## 2.2 Maanomistus

Voimassa olevan asemakaavan mukaiset tontit sekä asemakaavan ulkopuoliset kiinteistöt ovat yksityisessä maanomistuksessa. Asemakaavoittamaton kiinteistö Jaatila 761-406-3-132 on kaupungin omistuksessa. Voimassa olevan asemakaavan mukaisten yleisten alueiden (virkistys- ja katualueet) osalta ei ole tehty yleisen alueen kiinteistötoimituksia.

## 2.3 Suunnittelualan lähtötilanne

Suunnittelualue koostuu Mäntytien ja Jaatilantien varrella sijaitsevista pientaloista sekä maatilakeskuksesta. Pääosa alueesta on Mäkelän tilaan kuulunutta peltoa, joka on nykyisin kaupungin omistuksessa. Lisäksi alueen länsipuolella Turuntien varrella sijaitsee kolme teollisuuskiinteistöä, joiden rakennuskannasta osa on palanut. Mäntytien katualueen länsipäättä ei ole rakennettu. Aiemmin asemakaavoittamaton alue on liitettävissä kunnan vesi- ja viemäriverkostoon. Voimassa olevien asemakaavojen alueella on kunnan vesi- ja viemäriverkko.

## **2.4 Perusselvitykset**

Tärkeimmät kulttuurihistoriallisesti arvokkaat alueet ja kohteet sekä suojelualueet ja -kohteet on selvitetty Varsinais-Suomen maakuntakaavassa. Tämän lisäksi asemakaavan laadinta perustuu ympäristöhallinnon ja Museoviraston palveluista saataviin tietoihin. Asemakaavaa varten on laadittu luontoselvitys vuonna 2017.

## **2.5 Muut lähtökohdat**

Kaupunki on tehnyt kaavoituspäätöksen 20.3.2017. Kaavan vireilletulosta on kuulutettu kaavoituskatsauksen 2017 yhteydessä. Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu on pidetty 14.9.2017.

## **2.6 Pohjakartta**

Asemakaava laaditaan kaavoituksen pohjakartalle 1:2 000.

## **3 ALUSTAVAT TAVOITTEET**

Asemakaavan ja kaavamuutoksen tavoitteena on laajentaa Jaatilan tien varren asuinalueita länteen, Mäntytien ja Taka-Simolantien väliselle peltoaukealle. Lisäksi tutkitaan alueelle johtavat nykyiset katuyhteydet, kunnallistekniset verkostot ja mahdolliset tarkennukset viereisiin kiinteistörajoihin.

## **4 LAADITTAVAT VAIHTOEHDOT**

Kaavan valmisteluvaiheessa tutkitaan tarpeen mukaan erilaisia vaihtoehtoja, joiden pohjalta laaditaan kaavaluonnos. Kaavaluonnos asetetaan nähtäville mielipiteiden esittämistä varten (MRL 62 §; MRA 30 §) mukaisesti.

Kaavaehdotus laaditaan luonnosvaiheessa saatujen mielipiteiden, lausuntojen sekä mahdollisten viranomaisneuvottelujen pohjalta. Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi (MRL 65 §; MRA 27 §).

## **5 ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET**

Kaavoituksen yhteydessä arvioidaan suunnitelmasta aiheutuvat ympäristövaikutukset rakennettuun ja luonnonympäristöön, maisemaan, yhdyskuntatalouteen ja liikenteeseen. Arvioinnin tekee kaavan laatija yhdessä kaupungin edustajien ja muiden asiantuntijoiden kanssa.

## **6 OSALLISET**

Alustavan tarkastelun perusteella osallisia ovat:

Maanomistajat ja asukkaat:

- kaavoitettavan alueen maanomistajat
- naapurialueiden maanomistajat
- muut lähialueiden asukkaat ja maanomistajat
- alueella toimivat yritykset ja yhdistykset

Kaupungin hallintokunnat:

- ympäristölautakunta
- tekninen lautakunta
- kaupunginhallitus
- kaupunginvaltuusto

Viranomaiset:

- Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos
- Varsinais-Suomen liitto (tarvittaessa)
- Varsinais-Suomen maakuntamuseo (tarvittaessa)
- Tekninen johtaja
- Rakennustarkastaja
- Someron kaupunki / Ympäristönsuojeluviranomainen
- Someron kaupunki / Kehittämissasiantuntija
- FSHKY / Terveystieteiden viranomainen

Yhdyskuntatekniikka:

- Vesihuolto ja viemärinto (vesilaitos)
- Sähkö- ja puhelin-yhtiöt

## 7 OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

### 7.1 Aloitus

- Kaupunki teki päätöksen asemakaavan laadinnasta 20.3.2017.
- Kaava on kuulutettu vireille kaavoituslainsäädännön 2017 yhteydessä
- MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu elokuussa 2017. OAS on päivitetty maaliskuussa 2019.
- OAS lähetetään viranomaisille tiedoksi ja se pidetään nähtävillä kaavan laadinnan ajan.
- Maankäyttö- ja rakennuslain (66.2 §) ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen (26 §) mukainen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu on pidetty 14.9.2017.
- Alueesta on laadittu talven 2018–19 aikana erityyppisiä rakennemalleja, joiden avulla tutkittiin alueelle soveltuvia kortteli-, katu- ja viheraluerakenteita sekä kytkeytymistä muuhun liikenneverkkoon.

### 7.2 Luonnosvaihe

- Kaavaluonnos valmistui huhtikuussa 2019.
- Kirjallisen mielipiteen esittämistä varten valmisteluaineisto (kaavaluonnos) oli nähtävillä 10.5.–10.6.2019 (MRL 62 §; MRA 30 §).
- Kaupunki pyysi lausunnot viranomaisilta valmisteluvaiheen kaavaluonnoksesta.
- Saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin laaditaan vastineet.
- Vastineet käsitellään ja ne otetaan huomioon kaavaehdotusta laadittaessa.

### 7.3 Ehdotusvaihe

- Kaavaehdotus on valmistunut kesällä 2020.
- Ympäristölautakunta käsiteli kaavaehdotusta 24.6.2020. Lautakunnan esityksen perusteella kaavaehdotusta tarkistettiin kaavan nimistön osalta. Lisäksi tarkistettiin korttelin 3101 tonttijakoa tonttien 2, 3 ja 4 sekä 5, 6 ja 7 osalta ja jatkettiin katualueita niin, että em. korttelin tonteille 3 ja 6 on mahdollista tehdä tonttiliittymät.
- Kaupunginhallitus on käsitellyt kaavaehdotuksen 1.7.2020.
- Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 4.8.–3.9.2020 välisen ajan, jonka aikana kaupungin jäsenillä ja osallisilla on ollut tehdä kirjallinen muistutus ehdotuksesta (MRL 65 §; MRA 27 §)
- Kaavaehdotuksesta on pyydetty lausunnot asianomaisilta viranomaisilta ja lautakunnilta.
- Saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin on laadittu vastineet.
- Kaavaan on tehty teknisiä tarkistuksia saatujen lausuntojen perusteella.

### 7.4 Hyväksyminen

- Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle asemakaavan hyväksymistä keväällä 2021
- Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan.
- Kaupunki kuuluttaa kaavan voimaantulon.

## 8 LISÄTIEDOT

Lisätietoja asemakaavan laatimiseen liittyvistä asioista antaa:

Someron kaupunki:

Maankäyttöinsinööri Jyrki Virtanen  
puhelin: 044 7791 237

osoite: Someron kaupunki, Rakennustoimisto, PL 41, 31401 Somero  
sähköposti: etunimi.sukunimi@somero.fi