

# **SOMERON KAUPUNKI**

## **KOPILAN RANTA-ASEMAKAAVA**

### **KAAVASELOSTUS**

#### **Kaavaehdotus**

Versio 1.0



**7.10.2025**

**Nosto Consulting Oy**

## Sisällysluettelo

<b>1. Perus- ja tunnistetiedot .....</b>	<b>5</b>
1.1. Tunnistetiedot .....	5
1.2. Kaava-alueen sijainti .....	5
1.3. Kaavan tarkoitus .....	5
1.4. Ranta-asemakaavan esitystapa .....	6
<b>2. Lähtökohdat.....</b>	<b>7</b>
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista .....	7
Alueen yleiskuvaus .....	7
Luonnonympäristö ja maisema .....	7
Rakennettu ympäristö .....	9
Rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteet .....	11
Muinaisjäännökset .....	11
Maanomistus .....	11
2.2. Suunnittelutilanne.....	12
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	12
Maakuntakaava .....	12
Yleiskaava .....	14
Ranta-asemakaava .....	16
Rakennusjärjestys .....	16
Emätilaselvitys .....	17
Luontoselvitys .....	17
Kaavan pohjakartta.....	21
Rakennuskiellot .....	21
<b>3. Suunnittelun vaiheet .....</b>	<b>22</b>
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 .....	23

	Kaavan hyväksyminen.....	23
<b>4.</b>	<b>Ranta-asemakaavan kuvaus.....</b>	<b>24</b>
4.1.	Kaavan rakenne .....	24
	Poikkeaminen yleiskaavasta .....	24
	Mitoitus.....	24
	Palvelut.....	25
	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....	25
4.2.	Aluevaraukset .....	25
	Korttelialueet .....	25
	Maa- ja metsätalousalueet .....	26
4.3.	Ranta-asemakaavan vaikutukset.....	26
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön .....	26
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön .....	27
	Ilmastovaikutukset .....	28
	Taloudelliset vaikutukset.....	29
	Muut vaikutukset.....	29
<b>5.</b>	<b>Ranta-asemakaavan toteutus.....</b>	<b>30</b>
5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....	30
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus.....	30
5.3.	Toteutuksen seuranta.....	30
<b>LIITTEET</b>	<b>1) Asemakaavan seurantalomake (toimitetaan kaavan hyväksymisvaiheessa)</b>	
	2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	
	3) Kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset	
	4) Luontoselvitys	
	5) Lausunnot kaavaluonnoksesta	
	6) Vastine lausuntoihin kaavaluonnoksesta	

## VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	11.12.2024	Käsitelty Someron ympäristölautakunnassa 29.1.2025 § 11
1.0	Kaavaehdotus	7.10.2025	Käsitelty Someron kaupunginhallituksessa __.__.2025 § __

# 1. Perus- ja tunnistetiedot

---

## 1.1. Tunnistetiedot

### **SOMERON KAUPUNKI KOPILAN RANTA-ASEMAKAAVA**

#### **Ranta-asemakaava koskee:**

Osaa asemakaavoittamatonta kiinteistöä 761-446-1-62 Kopila.

#### **Ranta-asemakaavalla muodostuu:**

Kortteli 1 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

#### **Suunnitteluorganisaatio**

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

#### **Käsittelyvaiheet**

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu	7.2.2025
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä	7.2.-10.3.2025
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	__.__. - __.__.2025
Kunta on hyväksynyt kaavan	__.__.2025

## 1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Someron Oinasjärven etelärannalla, Helsingintien varrella n. 20 km päässä Someron keskustasta kaakkoon.

Suunnittelualue on pinta-alaltaan noin 4,7 hehtaaria. Suunnittelualueelle on kiinteä tieyhteys.

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

## 1.3. Kaavan tarkoitus

Laadittavan ranta-asemakaavan tarkoituksena on osoittaa suunnittelualueen (kiinteistö 761-446-1-62 Kopila) länsiosaan rantayleiskaavan mukaisten kahden RA-rakennuspaikan tilalle yksi erillispientalojen rakennuspaikka (AO). Kaavateknisesti koko rantaan rajoittuva rantayleiskaavan mukainen RA-alue tulee ottaa mukaan suunnittelualueeseen, jotta rakennusoikeuksien jakaantuminen on yksiselitteinen.

Rakennuspaikkakohtaiset rakennusoikeudet määräytyvät ranta-osayleiskaavan ja kaupungin voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaan.

Toteutuessaan 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

Suunnittelualaue koskee osaa asemakaavoittamatonta kiinteistöä 761-446-1-62 Kopila. Suunnittelualaueelle on osoitettu ranta-osayleiskaavassa neljä RA-rakennuspaikkaa, joista länsiosan kaksi RA-paikkaa osoitetaan erillispientalojen rakennuspaikaksi (AO).

Suunnittelualaue on pinta-alaltaan yhteensä n. 4,7 hehtaaria. Suunnittelualaueella on todellista rantaviivaa yhteensä noin 517 metriä ja muunnettua rantaviivaa noin 508 metriä.

Suunnittelualaueesta noin 0,5 kilometrin päässä on Someron Oinasjärven koulu, jossa on luokka-asteet 1–6.

#### Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualaue on metsäistä ja peltoista aluetta, jonka rannalla on rakennettuja loma-asuntojen piha-alueita. Suunnittelualaueen keskivaiheilta kulkee kallioinen alue kohtisuorassa Helsingintiehen nähden. Suunnittelualaue ei sijaitse pohjavesialueella.

Suunnittelualaueen maalaji on pääasiassa hienoa hietaa, mutta myös kalliomaata. (Lähde: <https://gtkdata.gtk.fi/Maankamara>)

Suunnittelualaueelta on tehty ranta-asemakaavan laadinnan yhteydessä luontoselvitys (Turkka Korvenpää, Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy, 23.9.2025). Luontoselvityksen mukaan suunnittelualaueen itäpuoliskolla on heinäpeltoa. Pellon ja järven välissä maantien levähdyspaikasta luoteeseen kasvaa harvennettua lehtimetsää. Suunnittelualaueen länsiosassa on entiselle pellolle kehittyntä rehevää ja korkeakasvuista tuoretta niittyä. Niityn ja järven välissä kasvaa vanhaa kuusikkoa ja sekametsää.

Suunnittelualaueen länsireunalla on rantaosayleiskaavassa merkintä sl 156, joka tarkoittaa ympäristöselvityksessä todettua luonnonolojen kannalta arvokasta tai huomionarvoista kohdetta, jota ei kuitenkaan ole osoitettu luonnonsuojelualaueeksi. Kyseessä on Kokkovooren ympäristö. Rantaosuus mökkien välillä on edustavaa kosteaa rantalehtoa (FiT, Sat), valtuupuustona harmaaleppä ja tuomi. Muuta lajistoa mm. vuohenputki, ranta-alpi, hiirenporras, metsäalvejuuri, sudenmarja, musta- ja punaherukka, taikinamarja, kiolo ja koiranvehnä. Luontoselvityksen mukaan kohde (sl156) sijoittuu

suunnittelualueen entiselle pellolle kehittyneen niityn länsiosaan, niityn ja järven välisen metsän länsiosaan ja Helsingintien varrelle kattaen myös suunnittelualueeseen sisältyville kesämökeille johtavan tien länsipuolisen mäen. Luontoselvityksessä kartoitettiin myös rantaosayleiskaavan sl156 kohteen tämänhetkiset luontoarvot tarkentaen arvokkaiden luontotyyppien rajausta. Luontoselvityksen tuloksia on kuvattu tarkemmin kappaleessa 2.2 kohdassa *Luontoselvitys*.

Suunnittelualue on osa maakunnallisesti arvokasta maisema-alueita, Someron – Somerniemen Pitkäjärven ja Härkätien kulttuuri- maisemat. Salon seudun maakuntakaavan selvityksessä Salon seudun maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet 2004 kuvataan aluetta seuraavasti:

*Turun ja Hämeenlinnan välinen Hämeen Härkätie on yksi maamme merkittävämpiä historiallisia teitä. Varsinais-Suomen puolella Härkätie kulkee peltojen halki jokilaaksoja seuraillen. Hämeessä sillä on erämaisen metsätaipaleen luonne. Somerolla Härkätien maisematyyppi vaihtuu. Tie seuraa koilliseen suurten selänteiden väliin työntyvää, kapenevaa laaksoa, jonka varrella on miltei jatkuvana nauhana kyläasutusta.*

*Someron Pitkäjärven ja Somerniemen Paunion-Oinasjärven laaksoon liittyy järven murroslinjaa seuraileva harjulaakso, joka risteää Somerniemen Kirkonkulmalla Kiikalaan ja Perniöön jatkuvaan kolmanteen Salpausselkään. Harjun suurimpien harjanteiden yhteydessä hiekkaiset liepeet jatkuvat pitkälle ja näkyvät maisemassa loivasti etelään viettävinä, pitkään käytössä olleina viljelys- ja asutusmaisemina. Harjujaksoa ja laaksoa seurailee tie. Somerniemellä maisema avautuu harjujakson eteläpuolisille pelloille. Someron puolella tie ja asutus siirtyvät harjanteen järven puoleiselle rinteelle. Pitkä, harjun yhteydessä erämainenkin järven peilaama maisematila, viljelykset, komeat tilakeskukset ja kartanot vallitsevat maisemanäkymää.*

*Someron Pitkäjärven murroslaakson maisematila on koko Suomenkin oloissa ainutlaatuinen. Harjuun liittyessä se saa karun järvisuomalaisen maiseman piirteitä. Lounais-Suomen vähävetisissä maisemissa alueen vehmaalla kasvillisuudella, pitkään jatkuneella maataloudella ja komeilla kartanoilla kehystettynä se on omintakeinen osa maakunnan kulttuuri- maisemia. Vanha valtakunnallinen päätie ja sen varren kyläasutus lisäävät kulttuuriympäristön arvoa.*



Suunnittelualan peltomaisemaa.



Suunnittelualan metsää sekä suunnittelualan kiinteistön pihapiiriä.



Vasemmalla maisemaa Helsingintieltä suunnittelualan suuntaan ja oikealla suunnittelualan avointa pihapiiriä.

### **Rakennettu ympäristö**

Suunnittelualueella sijaitsee vapaa-ajanasuntoja piharakennuksineen. Suunnittelualan lähiympäristössä on loma-asuntoja sekä omakotitaloja talusrakennuksineen. Voimassa olevassa ranta-osayleiskaavassa lähiympäristöön on osoitettu kyläkeskusalueita (AT), erillispientaloalueita (AO) sekä maa- ja metsätalousalueita

(MT). Lisäksi suunnittelualueen itäpuolelle on osoitettu yleinen venevalkama-alue (VL) sekä länsipuolelle noin 230 metrin päähän julkisten palvelujen ja hallinnon alue (P).



Suunnittelualueella sijaitseva 31 m<sup>2</sup>:n kokoinen saunarakennus sekä pieni talousrakennus.



Saunarakennuksen arvioitu rakennusvuosi on 1962.



Suunnittelualueella sijaitseva 40 m<sup>2</sup>:n vapaa-ajanasunto, jonka rakennusrekisterissä ilmoitettu valmistumisvuosi on 1972.



Suunnittelualueella sijaitseva 39 m<sup>2</sup>:n vapaa-ajanasunto/saunarakennus, jonka arvioitu rakennusvuosi on 1972.



Suunnittelualueen eteläpuolella kulkeva Helsingintie.

### **Rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteet**

Suunnittelualueelle ei ole osoitettu rakennetun ympäristön arvokohteita, mutta suunnittelualueen lähiympäristöön, Helsingintien eteläpuolelle on osoitettu maakunnallisesti arvokas Kopilan kartano kiinteistöllä 761-446-1-62 Kopila ja historiallisesti arvokas kartanon entinen vaarintupa kiinteistöllä 761-446-1-27 Rekola.

### **Muinaisjäännökset**

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muinaisjäännöksiä.

### **Maanomistus**

Suunnittelualueen kiinteistö on 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.

#### Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

### 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.

Suunnittelualue on voimassa olevissa maakuntakaavoissa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M). Alueita voidaan käyttää harkitusti myös haja-asutusluonteiseen pysyvään tai loma-asutukseen. Suunnittelualue on osoitettu osaksi kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeää aluetta. Suunnittelualueen eteläreunaa pitkin on osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti.

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

Suunnittelualueen sijainti Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmässä:



Lähde: Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmä.

M

**MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN 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 laajenukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti haittaamatta, sekä maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.



KULTTUURIYMPÄRISTÖN TAI MAISEMAN KANNALTA TÄRKEÄ ALUE (VSMK, TKSMK, SSMK)  
Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti arvokkaat maisema-alueet.

SUUNNITTELMÄÄRÄYS (VSMK):

Maisema-arvojen tulee olla lähtökohtana alueelle laadittaville suunnitelmille ja toimenpiteille.

Suunnitelmien ja toimenpiteiden alueella tulee olla maiseman arvoja turvaavia ja edistäviä ja ottaa huomioon maiseman ja kulttuuriympäristön ominaispiirteet. Maisemaan vaikuttavien suunnitelmien ja hankkeiden (korkeiden rakennelmien) yhteydessä maisemavaikutukset tulee erikseen arvioida.

Rakentamisen manneralueella tulee kohdistua aukeamien reunoille olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen ja edistää peltojen, niittyjen ja muiden avoimien maisematilojen säilymistä. Rakentamisen rannikolla ja saaristossa tulee olla alueen kulttuuriperintöön tukeutuvaa.

SUUNNITTELMÄÄRÄYS (TKSMK, SSMK):

Suunnitelmien ja toimenpiteiden alueella tulee olla maiseman arvoja turvaavia ja edistäviä.

Rakentamisen tulee kohdistua aukeamien reunoille olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen.

Suunnittelu- ja rakentamistoimenpitein tulee edistää peltojen, niittyjen ja muiden avoimien maisematilojen säilymistä



OHJEELLINEN ULKOILUREITTI (LAVMK)

Ohjeellinen ulkoilureitti, jolla on merkitystä osana suunniteltua maakunnallista ulkoilureittiverkostoa ja jonka linjaus tarkentuu jatkosuunnittelussa.

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

Ulkoilureitin tarkkaa linjausta suunniteltaessa tulee hyödyntää olemassa olevia teitä ja kulkuria sekä alueen ympäristön erityispiirteitä ja maisemaa.

Suunnittelualue kuuluu 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 kuulutuettiin nähtäville 22.2.-23.3.2025.

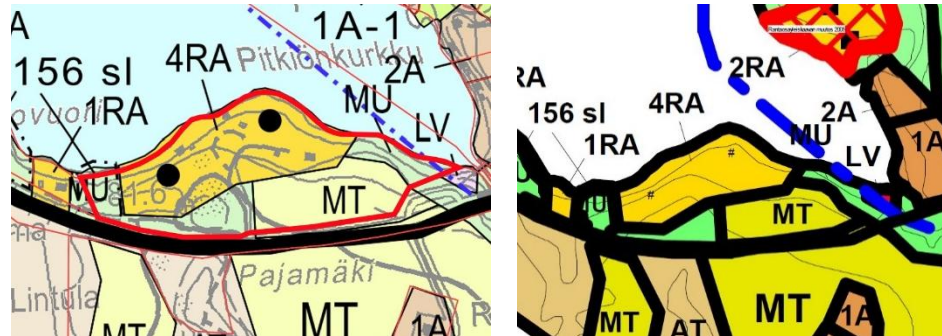
### Yleiskaava

Someron rantaosayleiskaava on hyväksytty Someron kaupunginvaltuuston toimesta 21.12.2000.

Osa suunnittelualueesta on rantaosayleiskaavassa osoitettu loma-asuntoalueeksi (4RA), jossa luku 4 osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän, osa maa- ja metsätalousalueeksi (MT) ja osa maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on ympäristöarvoja

ja/tai ulkoilun ohjaamistarvetta (MU). Lisäksi suunnittelualueen länsireunaan on osoitettu 156 sl merkintä.

Vasemmalla suunnittelualueen ohjeellinen rajausta voimassa olevasta rantaosayleiskaavayhdistelmästä ja oikealla alkuperäisen rantaosayleiskaavan ote:



Lähde: Someron rantaosayleiskaavakartta.

### Voimassa olevat yleiskaavamääräykset:



#### LOMA-ASUNTOALUE

Luku RA-merkinnän edessä osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän. Yleiskaavalla suunnitellut uudet rakennuspaikat on merkitty mustalla pisteellä (●).

Uuden rakennuspaikan vähimmäiskoko on 2000 m<sup>2</sup> ja rantaviivan vähimmäispituus 40m.

Kullekin vähintään 2000 m<sup>2</sup> suuruiselle rakennuspaikalle saa rakentaa seuraavasti:

Yhden loma-asunnon, jonka kerrosala on enintään 120 kerros-m<sup>2</sup>.  
Saunan, jonka kerrosala on enintään 25 kerros-m<sup>2</sup>.  
Vierasmajan, jonka kerrosala on enintään 20 kerros-m<sup>2</sup>.  
Muita talousrakennuksia.

Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on enintään 150 kerros-m<sup>2</sup>, ja lukumäärä enintään neljä.

Kullekin alle 2000 m<sup>2</sup> suuruiselle rakennuspaikalle saa rakentaa seuraavasti:

Yhden loma-asunnon, jonka kerrosala on enintään 100 kerros-m<sup>2</sup>.  
Saunan, jonka kerrosala on enintään 25 kerros-m<sup>2</sup>.  
Muita talousrakennuksia.

Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on kuitenkin enintään 7,5% rakennuspaikan pinta-alasta ja lukumäärä enintään neljä.

Rakennuspaikan rakennusoikeutta koskevien määräysten estämättä saadaan olemissa olevaa rakennusta peruskorjata ja tuhoutunut rakennus korvata vastaavalla rakennuksella.



#### MAA- JA METSÄTALOUSALUE

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Peltoaukeat on pyrittävä säilyttämään viljelykäytössä.



#### MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ON YMPÄRISTÖARVOJA JA/TAI ULKOILUN OHJAAMISTARVETTA

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen.

Alueelle ei saa rakentaa. Määräys ei koske kaavassa osoitettua rakennusoikeutta sekä maa- ja metsätalouden rakennuksia.

Erityistä huomiota on kiinnitettävä rantamaisemien, geologisesti arvokkaiden harjmuodostumien ja -maisemien, kallioalueiden, suo- ja suolamien, rantakosteikkojen sekä luonnon-tilaisten lehtojen vaalimiseen.

Rantametsiä ja lakialueita tulisi käsitellä Metsäkeskus Tapion metsänhoitosuosituksen mukaisesti ja siten, että kiinnitetään erityistä huomiota maiseman luonnonmukaisuuteen.



**YMPÄRISTÖ- TAI LUONNONARVOJA OMAAVA ALUEEN OSA JA KOHDE**  
MRL 41 §:n nojalla määrätään, että alueella ovat kiellettyjä sellaiset maankamaraan, vesistöön, kasvillisuuteen ja muuhun elävään luontoon liittyvät toimenpiteet, jotka vaarantavat alueen suojeluarvot. Kohteen hoidossa ja käsittelyssä tulee säilyttää sen ominaispiirteet. Sellaiset toimenpiteet ovat sallittuja, jotka eivät vaaranna kohteen luonnon ominaispiirteiden säilymistä.

Alueella on voimassa MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus.

Numero viittaa kaavaselostukseen.

156. Kokkovooren ympäristö. Rantaosuus mökkien välillä on edustavaa kosteaa rantalehtoa (FIT, SaT), valtapuustona harmaaleppä ja tuomi. Muuta lajistoa mm. vuohenputki, ranta-alpi, hiirenporras, metsäalvejuuri, sudenmarja, musta- ja punaherukka, taikinamarja, kielo ja koiranvehnä.

## Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa ranta-asemakaavaa.

## Rakennusjärjestys

1.1.2007 voimaan tulleen Someron kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan:

Rakennettaessa ranta-alueelle tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennuksen korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väriytykseen. Väriytyksen pitää olla luontoon sopiva väri.

Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus pääosin säilyttää maisemanhoidolliset toimenpiteet ovat sallittuja.

Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Muun kuin saunarakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee kuitenkin, mikäli edellä olevasta vaatimuksesta ei muuta johdu, olla vähintään 30 metriä ja asunnon alimman lattiatason vähintään 1 metrin ylävesirajaa korkeammalla. Ellei ylävesiraja ole tiedossa, on alimman lattiatason oltava vähintään 1,5 metriä keskivedenkorkeudesta.

Saunarakennuksen, jonka pohjapinta-ala on enintään 30 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>.

Kullekin vähintään 2 000 m<sup>2</sup> suuruiselle rakennuspaikalle saa rakentaa seuraavasti:

- Yhden enintään yksiasuntoisen, kerrosluvultaan enintään ½I, I, tai I½ kerroksisen asunnon, jonka kerrosala on enintään 120 m<sup>2</sup>.
- Saunan, jonka kerrosala on enintään 30 m<sup>2</sup>.
- Vierasmajan, jonka kerrosala on enintään 20 m<sup>2</sup>.
- Muita talousrakennuksia.

Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 180 m<sup>2</sup>, 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. Rakennusjärjestysluonnos on ollut nähtävillä. 1.1.2025 voimaan tullut rakentamislaki edellyttää, että kuntien tulee uudistaa rakennusjärjestykset uutta lakia vastaavaksi vuoden 2026 loppuun mennessä.

### **Emätilaselvitys**

Someron rantaosayleiskaavassa on osoitettu suunnittelualueelle neljä loma-asunto rakennuspaikkaa (4RA) ja uudella ranta-asemakaavalla on tarkoitus osoittaa kaksi loma-asuntorakennuspaikkaa yhdeksi erillispientalon rakennuspaikaksi (AO). Ranta-asemakaavassa rakennuspaikkojen lukumäärä vähenee yhdellä. Erilliselle emätilaselvitykselle ei ole näin ollen tarvetta.

### **Luontoselvitys**

Suunnittelualueelta on laadittu ranta-asemakaavan laadinnan yhteydessä luontoselvitys 23.9.2025 (Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy). Selvityksen maastokäynnit on tehty touko-elokuussa 2025.

Suunnittelualueen itäpuolella on heinäpeltoa. Pellon ja järven välissä maantien levähdyspaikasta luoteeseen kasvaa harvennettua lehtimetsää. Suunnittelualueen länsiosassa on entiselle pellolle kehittyneitä rehevää ja korkeakasvuista tuoretta niittyä. Niityn ja järven välissä kasvaa vanhaa kuusikkoa ja sekametsää.

Suunnittelualueen länsireunalla on rantaosayleiskaavassa merkintä sl 156, joka tarkoittaa ympäristöselvityksessä todettua luonnonolojen kannalta arvokasta tai huomionarvoista kohdetta, jota ei kuitenkaan ole osoitettu luonnonsuojelualueeksi. Rantaosayleiskaavan kohde sijoittuu em. niityn länsiosaan, niityn sekä järven välisen metsän länsiosaan ja Helsingintien varrelle kattaen myös selvitysalueeseen sisältyville kesämökeille johtavan tien länsipuolisen mäen. Tässä selvityksessä kartoitettiin myös rantaosayleiskaavan sl156 kohteen tämänhetkiset luontoarvot tarkentaen arvokkaiden luontotyyppien rajausta.

### Arvokkaat luontotyypit

Oinasjärven etelärannalla, järven ja niityn välissä, on tuoretta keskikiravinteista lehtoa, joka muuttuu alarinteellä järven rannan lähellä kosteaksi. Kopilan rantalehdossa kasvaa isoja kuusia, joiden lomassa on paikoin kituvia alikasvoskuusia sekä runsas lehtipuualikasvos. Tiheään puustoon kuuluu myös koivua ja harmaaleppää sekä vanha raita ja rantaviivan tuntumassa vähän tervaleppää. Niityn reunalla kasvaa nuorta haapaa. Pensaskerroksessa esiintyy puiden taimien lisäksi mm. tuomea ja punaherukkaa. Metsässä on koivupökökelö ja jonkin verran maapuuta. Tiheään puuston vuoksi harvassa kenttäkerroksessa tavataan mm. soreahiirenporrasta, käenkaalia, korpi-imarretta, ojakellukkaa, purtojuurta, karhunputkea ja sudenmarjaa. Suunnittelualueen länsireunalla esiintyy selvää lähteisyyttä, ja maa on rinteellä tihkuvan pohjaveden vuoksi pehmeää. Kenttäkerroksessa tavataan runsaasti soreahiirenporrasta ja mesiangervoa, joiden lisäksi on mm. karhunputkea, rön-syleinikkiä, rentukkaa, isonokkosta ja lähteisyyteen liittyviä kevätlinnunsilmää sekä lehtokortetta. Lähteisen alueen puusto koostuu harvassa kasvavista harmaa- ja tervalepistä.



Kartta 2. Kopilan rantalehto.

Tuore keskikiravinteinen lehto on vaarantunut ja kostea keskikiravinteinen lehto silmälläpidettävä luontotyyppi. Lehto on lähes kokonaan liito-oravan elinpiirin ydinaluetta (liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka). Se täyttää myös metsälain erityisen tärkeän elinympäristön määritelmän, ja on ekologiselta laadultaan hyvä.

Suosituksena on jättää rantalehto rakentamattomaksi, luonnontilaiseksi. Puuston käsittelyssä tulee huomioida lehdon ominaispiirteet ja liito-oravan elinympäristövaatimukset.

#### Pesimälinnusto

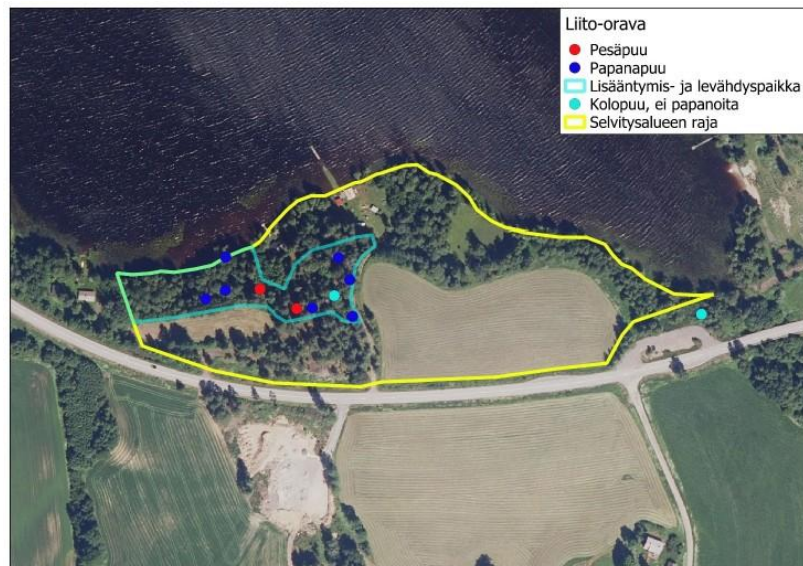
Suunnittelualueella ja sen välittömässä lähiympäristössä tulkittiin pesivän kaikkiaan 21 lintulajia. Pesimälinnusto on yleisesti ottaen maisemaltaan vaihtelevalla maaseutualueella tyypillistä. Rantalinuista alueella pesii rantasipi. Huomionarvoisin laji on nykyisin elinvoimaiseksi arvioitu, mutta harvalukuinen pikkutikka, joka on pesinyt aiemmin ainakin Pitkiönjoen rantametsässä heti Helsingintien eteläpuolella aivan selvitysalueen tuntumassa.

#### Lepakot

Suunnittelualueella havaittiin joitakin pohjanlepoakoita ja vesisiippoja. Alueen vaihteleva maisemarakenne sopii lepakoille. Kahden kolopuun lisäksi alueelta ei löytynyt muita luontaisia lepakoiden päiväpiiloiksi tai lisääntymispaikoiksi sopivia kohteita. Esimerkiksi kallionhalkeamia tai louhikoita ei löytynyt. Kaiken kaikkiaan lepakohavaintojen määrä vastasi ennakko-odotuksia ja on seudulle tyypillinen. Kaikki kolopuut olisi kuitenkin hyvä säästää ja keinovaistuksen lisäämisessä olisi hyvä olla maltillinen pyrkien suuntaamaan valaistus ylhäältä alas, sillä keinovalo häiritsee lepakoita.

#### Liito-orava

Maastotyöt tehtiin 26.5.2025. Liito-oravan papanoita ja muita merkkejä lajista etsittiin kaikista suunnittelualan puustoisista osista. Selvitysalueelta tai sen lähistöltä ei ollut aiempia liito-oravahavaintoja (Suomen Lajitietokeskus 2025). Tässä työssä löydettiin liito-oravan elinpiirin ydinalue (eli lain tarkoittama lisääntymis- ja levähdyspaikka) suunnittelualan länsiosasta.



Kartta 7. Liito-orava selvitysalueella.

Lisääntymis- ja levähdyspaikaksi rajatulla alueella kasvaa liito-oravalle hyvin sopivaa tiheää, varttunutta kuusivaltaista sekametsää, jossa on jonkin verran järeitä haapoja sekä kolopuu. Lisäksi liito-oravat liikkuvat varmasti kaikissa selvitysalueen puustoisissa osissa, mutta pääosan ajasta ne viettävät lisääntymis- ja levähdyspaikalla.

Liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkaa ei saa hävittää eikä heikentää. Lisääntymis- ja levähdyspaikka tulee säilyttää rakentamattomana, mutta alueen reunoilta voidaan mahdollisesti kaataa yksittäisiä puita, mutta siitä tulee neuvotella ympäristöviranomaisen kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Erityisesti kaikki haavat, kolopuut ja järeät kuuset tulee säilyttää. Alueen puuston käsittelyssä tulee huomioida puustoyhteyden säilyminen Oinasjärven etelärantaa pitkin myös suunnittelualueen itäpuolelle. Puustoyhteyksinä voivat toimia myös yksittäiset puut, joten yhteyden säilyttäminen ei edellytä täydellistä puuston koskemattomuutta.

### Muu lajisto

Oinasjärven rantojen ilmaversoiskasvillisuus (mukaan lukien Pitkiönkurkun etelärannan ruokokasvustot selvitysalueen itäosassa) on niin harvaa, ettei järven rannoilla ole viitasammakolle (EU:n luontodirektiivin IV-liitteen laji) sopivia kutupaikkoja. Myöskään kutupaikoiksi sopivia pienvesiä ei ole. Kelluslehtiskasvustotkin ovat harvoja, joten ranta ei ole sopiva lummelampikorenon (EU:n luontodirektiivin IV-liitteen laji) elinympäristöksi. Täplälampikorenon ja idänkirsikorenon (molemmat EU:n luontodirektiivin IV-liitteen lajeja) alue on aivan liian karu.

Lahokaviosammalelle (EU:n luontodirektiivin II-liitteen laji) tärkeiksi ydinalueiksi sopivia kosteita, runsaslahopuustoisia kuusi-koita ei ole kenties Kopilan rantalehdon (arvokas luontotyyppi) kosteimpia osia lukuun ottamatta. Sieltäkään lahokaviosammalta ei kuitenkaan nyt löydetty.

Luontoselvitys on kokonaisuudessaan kaavaselostuksen liitteenä 4.

### **Kaavan pohjakartta**

Suunnittelualueelta on laadittu virallinen kaavan pohjakartta (1:2000, mittausluokka 3), joka täyttää alueidenkäyttölain ranta-asemakaavan 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 maanomistajan 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 11.12.2024 ja päivitetty 7.10.2025.

#### Osalliset, vireille tulo ja kaavaluonnos

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

Someron ympäristölautakunta on päättänyt ranta-asemakaavatyön vireilletulosta 29.1.2025 § 11. Kaavatyön vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä sekä kuuluttamalla 7.2.2025.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 11.12.2024 päivätty kaavaluonnos ovat olleet kaupungissa nähtävillä 7.2.-10.3.2025.

Kaavaluonnoksesta ei saatu mielipiteitä osallisilta. Kaavaluonnoksesta saatiin Varsinais-Suomen ELY-keskuksen, Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon ja Varsinais-Suomen pelastuslaitoksen lausunnot. Varsinais-Suomen liitolla tai Salon ympäristöterveydenhuollolla ei ollut lausuttavaa. Lausunnot kaavaluonnoksesta ovat selostuksen liitteenä 5 ja vastine kaavaluonnoksen lausunnoille liitteenä 6.

Kaavakartalle on ennen ehdotusvaihetta tehty seuraavia muutoksia:

- Kaavakartalle on osoitettu raja-alue liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikasta (s-1).
- Lisäksi kaavamääräykseen loma-asuntojen korttelialue (RA-1) ja maa- ja metsätalousalue (M) on lisätty: *”Alueella tulee säilyttää liito-oravan liikkumisen kannalta merkittävä puusto”*.

- Rakennusalojen sekä rakennusalojen, joille saa sijoittaa saunarakennuksen, rajauksia on muutettu liito-oravarajauksen mukaisesti sekä lausuntojen perusteella.
- Korttelinumeroitusta on selkeytetty.
- Kaavan yleisiin määräyksiin on tehty seuraavat lisäykset ja täydennykset:
  - *”Kaava-alueen rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen ilmastokestävyyteen.”*
  - *”Rakennettaessa ranta-alueelle tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennuksen korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väritykseen. Väritys pitää olla luontoon ja maisemaan sopiva väri.”*
  - *”Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus ja maastonmuodot säilyttää luonnonmukaisena, maisemahoidolliset toimenpiteet ovat sallittuja.”*
  - Yleisiin määräyksiin on päivitetty 2025 voimaan tulleen rakentamislain mukaiset lupamuodot.

7.10.2025 päivätty kaava etenee ehdotusvaiheen käsittelyyn.

### Kaavaehdotus

Someron kaupunginhallitus on hyväksynyt 7.10.2024 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan \_\_.\_\_.2025 § \_\_.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä \_\_.\_\_. - \_\_.\_\_.2025.

### Kaavan hyväksyminen

(TÄYDENNETÄÄN HYVÄKSYMISVAIHEEN JÄLKEEN)

## 4. Ranta-asemakaavan kuvaus

---

### 4.1. Kaavan rakenne

Ranta-asemakaavalla osoitetaan kaksi rakennuspaikkaa loma-asuntojen korttelialueelle (RA-1), yksi rakennuspaikka erillispientalojen korttelialueelle (AO) sekä maa- ja metsätalousaluetta (M).

#### Poikkeaminen yleiskaavasta

Osa suunnittelualueesta on voimassa olevassa rantaosayleiskaavassa osoitettu loma-asuntoalueeksi (4RA), jossa luku 4 osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän, osa maa- ja metsätalousalueeksi (MT) ja osa maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on ympäristöarvoja ja/tai ulkoilun ohjaamistarvetta (MU).

Kaavamuutos poikkeaa osin voimassa olevasta rantaosayleiskaavasta, sillä rantaosayleiskaavassa loma-asuntoalueeksi (4RA) osoitettu alue on ranta-asemakaavassa osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO), loma-asuntojen korttelialueeksi (RA-1) sekä vähäiseltä osin maa- ja metsätalousalueeksi (M). Myös rantaosayleiskaavassa osoitetut maa- ja metsätalousalue (MT) ja maa- ja metsätalousalue, jolla on ympäristöarvoja ja/tai ulkoilun ohjaamistarvetta (MU), on ranta-asemakaavassa osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M).

Koska ranta-asemakaavassa alueen pääasialliset käyttötarkoitukset (vapaa-ajan asuminen ja maa- ja metsätalous) ovat yhteneväiset rantaosayleiskaavan mukaiselle käytölle, yleiskaavasta poikkeamisella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia alueidenkäytön suunnittelulle. Ranta-asemakaavassa rakentamista on pyritty kaavamääräyksiin ohjaamaan siten, että rakentamisen vaikutukset ympäristöön ja maisemaan olisivat mahdollisimman vähäiset.

#### Mitoitus

Kaava-alueen yksityiskohtainen mitoitus on esitetty asemakaavan seurantalomakkeessa (liite 1, toimitetaan kaavan hyväksymisvaiheessa).

#### **Pinta-alat**

Suunnittelualan pinta-ala on yhteensä noin 4,7 hehtaaria. Suunnittelualueelle on ranta-asemakaavassa osoitettu loma-asuntojen

korttelialuetta (RA-1) noin 1,35 hehtaaria, erillispientalojen korttelialuetta (AO) 0,52 hehtaaria sekä maa- ja metsätalousaluetta (M) noin 2,83 hehtaaria.

### **Kerrosalat**

Ranta-asemakaavassa on erillispientalojen korttelialueelle osoitettu tehokkuusluvaksi  $e=0.10$  eli rakennusoikeutta on  $540 \text{ k-m}^2$  ja loma-asuntojen korttelialueen kummallekin rakennuspaikalle  $180 \text{ k-m}^2$ , jonka saa rakentaa seuraavasti:

- Yksi enintään yksiasuntoinen, kerrosluvultaan I u1/2 kerroksinen asunto, jonka kerrosala on enintään  $120 \text{ k-m}^2$ .
- Sauna, jonka kerrosala on enintään  $30 \text{ k-m}^2$ .
- Vierasmaja, jonka kerrosala on enintään  $20 \text{ k-m}^2$ .
- Muita talousrakennuksia.

### **Palvelut**

Kaava-alue tukeutuu olemassa oleviin palveluihin. Lähimmät palvelut sijaitsevat Oinasjärven kylässä (alakoulu) ja Someron keskustassa, johon matkaa on noin 20 km.

### **Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen**

Noudattamalla kaavassa rakentamisesta annettuja määräyksiä alueen toteutus ei vaaranna luonto-, maisema- tai kulttuuriarvoja. Kaavassa on tarkoituksenmukaisesti 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.

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

### **Korttelialueet**

#### **Kortteli 1**

rakennuspaikka 1



Erillispientalojen korttelialue.

## rakennuspaikat 2 ja 3



### Loma-asuntojen korttelialue.

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään yksiasuntoisen loma-asunnon, vierasmajan ja saunarakennuksen sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikalla saa olla enintään 180 k-m<sup>2</sup>. Lomarakennuksen kerrosala saa olla enintään 120 k-m<sup>2</sup>, vierasmajan enintään 20 k-m<sup>2</sup> ja saunarakennuksen enintään 30 k-m<sup>2</sup>. Alueella tulee säilyttää liito-oravan liikkumisen kannalta riittävä puusto.

## Maa- ja metsätalousalueet



### Maa- ja metsätalousalue.

Alueella tulee säilyttää liito-oravan liikkumisen kannalta riittävä puusto.

## 4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset

Rakennuspaikan huolellisella suunnittelulla ranta-asemakaavan toteuttaminen aiheuttaa mahdollisimman vähän muutoksia luonnonympäristössä.

### Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

#### **Väestörakenne ja -kehitys alueella**

Ranta-asemakaavalla ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta alueen väestörakenteeseen tai väestönkehitykseen.

#### **Yhdyskuntarakenne**

Ranta-asemakaava ei hajauta yhdyskuntarakennetta.

#### **Palvelut**

Ranta-asemakaava tukeutuu olemassa oleviin Someron keskustan palveluihin.

#### **Liikenne**

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

#### **Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot**

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa rakennetun ympäristön arvo-kohteita tai muinaisjäännöskohteita. Suunnittelualueen lähiympäristöön, Helsingintien eteläpuolelle on osoitettu maakunnallisesti arvokas Kopilan kartano kiinteistöllä 761-446-1-62 Kopila ja historiallisesti arvokas kartanon entinen vaarintupa kiinteistöllä 761-446-1-27 Rekola. Kaavamuutoksella ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta ympäröivään rakennettuun kulttuuriympäristöön.

## **Virkistys**

Ranta-asemakaavalla ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta virkistykseen.

### **Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**

#### **Maisemarakenne, luonnonolot**

Ranta-asemakaavassa on osoitettu erillispientalojen korttelialueen rakennuspaikka voimassa olevan rantaosayleiskaavan mukaisille kahdelle lomarakennuspaikalle. Erillispientalorakennuspaikalle on kaavassa osoitettu tehokkuusluvaksi 0,10 eli rakennusoikeutta 540 k-m<sup>2</sup>. Kummallekin lomarakennuspaikalle rakennusoikeutta on osoitettu 180 k-m<sup>2</sup>, johon sisältyen saa rakennuspaikalle rakentaa yhden yksiasuntoisen vapaa-ajan asuinrakennuksen, saunarakennuksen sekä talousrakennuksia.

Suunnittelualueelle on ranta-asemakaavassa osoitettu suunnittelualueelle laaditun luontoselvityksen mukainen liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka. Lisäksi ainoa löydetty arvokas luontotyyppikohde on päällekkäin liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikan kanssa. Suunnittelualueella sijaitseva liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka on kaavakartalle osoitettu merkinnällä (s-1). Liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on luonnonsuojelulain (9/2023) 78 §:n nojalla kiellettyä. Aluetta mahdollisesti muuttavat toimenpiteet edellyttävät tarkemman suunnitelman ja selvityksen toimenpiteiden vaikutuksista liito-oravaan. s-1-merkinnällä rajatuilla alueilla ei saa rakentaa eikä hakata metsää niin, että liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka häviää tai heikentyy. Myös liito-oravan liikkuminen lisääntymis- ja levähdyspaikalta ruokailualueille on turvattava siten, että metsänkäsittelyssä säästetään riittävä määrä liikkumiseen soveltuvia puita.

Rakennusalojen sijoittamisessa on pyritty huomioimaan alueen maastonmuodot, olemassa olevan suojapuuston mahdollisia maisemahaittoja vähentävä vaikutus sekä alin suositeltava rakentamiskorkeus +71.7 (N2000). Lisäksi rakennusalojen sijoittamisessa on huomioitu liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka sekä rakennuspaikkojen rakennettavuus.

Maisemaan vaikuttavaa rakentamista on ohjattu yleisillä kaavamääräyksillä. Rakennettaessa ranta-alueelle tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennuksen korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väriytykseen. Väriytyksellä pitää olla luontoon ja maise-

maan sopiva väri. Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvilisuus ja maastonmuodot pääosin säilyttää luonnonmukaisina, maisemanhoidolliset toimenpiteet ovat sallittuja. Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy.

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

### **Pohjavedet ja pienilmasto**

Alue ei ole luokiteltua pohjavesialuetta. Suunnittelualueelta laaditussa luontoselvityksessä on mainittu, että Kopilan rantalehdon länsiosa on lähteidenomaista aluetta, ja maa on rinteellä tihkuvan pohjavedenvuoksi pehmeää.

Ranta-asemakaavalla ei ole oleellista vaikutusta pienilmastoon.

### **Maa- ja kallioperä**

Suunnittelualue on maaperältään pääasiassa hienoa hietaa, mutta myös kalliomaata. (Lähde: <https://gtkdata.gtk.fi/Maankamara>)

### **Ilmastovaikutukset**

Ranta-asemakaavan 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 vähähiilisuuden kannalta keskeinen toimenpide on energiatehokkuuden parantaminen, kun taas uusissa energiatehokkaissa rakennuksissa elinkaaren päästöistä merkittävä osa syntyy rakennusmateriaalien valmistuksesta.

Kaavamuutoksessa osoitetaan kaksi lomarakennuspaikkaa (RA) sekä yksi vakituisen asumisen rakennuspaikka (AO), jossa vakituisen asumiseen tarkoitetuilta uudisrakennuksilta edellytetään energiatodistusta ja loma-asuntoja parempaa energiatehokkuutta. Paremmalla energiatehokkuudella on välitön ilmastovaikutus, sillä se pienentää energiakulutusta ja vähentää hiilidioksidipäästöjä. RA- ja AO-alueilla osoitetuissa rakennusoikeuksissa on huomioitu

alueella jo olemassa oleva rakentaminen, jolloin ranta-asemakaavassa osoitettu rakennusoikeus ei toteudu kokonaan uudisrakentamisena.

Kaava-alueella uudisrakentaminen voi vaatia vähäistä puuston kaatamista ja kasvillisuuden poistamista rakennuspaikalta, jolla arvioidaan olevan suoraan vaikutusta hiilensidontaan ja hiilinielun määrään. Kasvualan kaventumisesta johtuvia ilmastovaikutuksia on pyritty lieventämään kuitenkin esimerkiksi rakennusalojen sijoittelussa sekä aluekohtaisin kaavamääräyksin. Luontoarvojen ja varsinkin s-1-merkinnän alueella sijaitsevan liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikan turvaamiseksi alueilla tulee säilyttää liito-oravan liikkumisen kannalta riittävä puusto. AO- ja RA-rakennuspaikoilla liito-oravan reviiri on osoitettu rakennusalojen ulkopuolelle.

Kaavakartan yleisissä määräyksissä on annettu määräys, että rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen ilmastokesävytyteen.

#### **Taloudelliset vaikutukset**

Ranta-asemakaavalla ei ole suoria taloudellisia vaikutuksia muille kuin maanomistajalle.

#### **Muut vaikutukset**

Ranta-asemakaavalla ei ole olennaisia vaikutuksia terveyteen tai turvallisuuteen, eri väestöryhmiin, sosiaalisiin oloihin tai kuntatalouteen.

## 5. Ranta-asemakaavan toteutus

---

### 5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Ranta-asemakaavan toteutumista ohjaa kaavakartan lisäksi tämä kaavaselostus.

### 5.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voidaan käynnistää, kun ranta-asemakaava on tullut kuulutuksella voimaan. Maanomistaja vastaa ranta-asemakaavan toteuttamisesta omistamallaan maa-alueella.

### 5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Someron kaupunki.

Turussa 7.10.2025

**Nosto Consulting Oy**

Pasi Lappalainen  
dipl.ins. YKS 742