

---

# KAAVASELOSTUS

---

**SOMERON KAUPUNKI**

**MÄKELÄN ALUEEN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS**



**Työnumero: 20602351**

**PÄIVÄYS: 4.4.2019 (Valmisteluvaiheen luonnos)**

**Sweco Ympäristö Oy**

---

**Sweco Ympäristö Oy**

PL 88, 00521 **Helsinki**  
Mäkelininkatu 17 A, 90100 **Oulu**  
PL 453, 33101 **Tampere**  
Uudenmaankatu 19 A, 20700 **Turku**

[www.sweco.fi](http://www.sweco.fi)  
[etunimi.sukunimi@sweco.fi](mailto:etunimi.sukunimi@sweco.fi)  
puh. 010 2414 000

Y-tunnus 0564810-5

Selostus\_Makelan-alue\_akm\_20190404.docx

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan selostus, joka koskee 4.4.2019 päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaavan muutos koskee Someron Jaatilan asemakaava-alueen kortteliä 3 sekä puisto-, tie- ja katualuetta.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuvat korttelit 3 ja 3101-3103 sekä lähivirkistys-, puisto-, maantie- ja katualuetta.

### 1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

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



*Suunnittelualueen sijainti.*

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Kaupunki on tehnyt kaavoituspäätöksen 20.3.2017.
- Kaava on kuulutettu vireille kaavoituskatsauksen 2017 yhteydessä.
- MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu elokuussa 2017 ja päivitetty maaliskuussa 2019.
- Aloitustapa-alueen 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.
- Kaavaluonnos valmistui huhtikuussa 2019.
- Asemakaavan muutoksen 4.4.2019 päivätty valmisteluaineisto (kaavaluonnos) asetettiin nähtäville MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti \_\_\_\_\_2019 väliseksi ajaksi.
- Kaupunki pyysi lausunnot viranomaisilta valmisteluvaiheen kaavaluonnoksesta.

- Kaavaluonnoksesta jätettiin \_\_\_\_\_ lausuntoja / mielipiteitä. Vastineet / tarkennukset \_\_\_\_\_ (tarkentuu)
- Kaavaehdotus valmistui \_\_\_\_\_ kuussa 2019.
- Kaupunginhallitus käsitteli kaavaehdotuksen \_\_\_\_\_
- Kaavaehdotus asetettiin MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville \_\_\_\_\_ väliseksi ajaksi.
- Kaavaehdotuksesta jätettiin \_\_\_\_\_ lausuntoa / muistutusta. Lausuntoihin ja muistutuksiin laaditaan vastineet / mahdolliset vähäiset tarkennukset (tarkentuu).
- Kaupunginhallitus esitti asemakaavan ja asemakaavan muutoksen hyväksymistä \_\_\_\_\_ 2019 (§ \_\_\_\_).
- Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan ja asemakaavan muutoksen \_\_\_\_\_ 2019 (§ \_\_\_\_).
- Kaupunki kuulutti kaavan voimaantulon \_\_\_\_\_.

## 2.2 ASEMAKAAVA

Asemakaavan laajennuksella ja muutoksella laajennetaan Jaatilantien varren asuinalueita länteen, Mäntytien ja Taka-Simolantien väliselle peltoaukealle. Alue kytkeytyy suoraan aiemmin asemakaavoitetun asuinalueen länsireunaan.

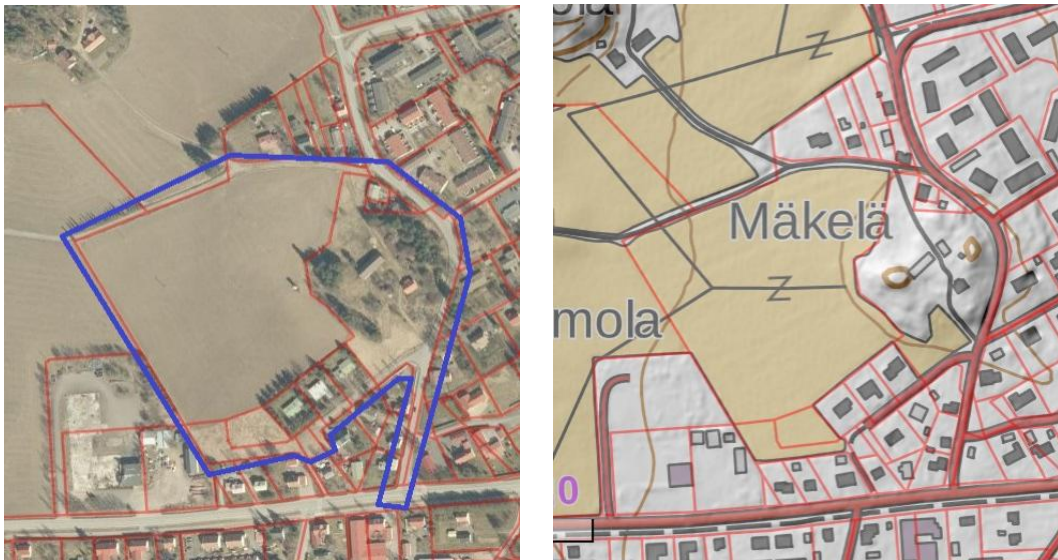
## 2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Kaavan toteuttaminen voi alkaa kaavan saatua lainvoiman.

# 3 LÄHTÖKOHDAT

## 3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus



*Suunnittelualan maasto ja rakennuskanta.*

Suunnittelualue koostuu Mäntytien ja Jaatilantien varrella sijaitsevista pientaloista sekä Mäkelän tilakeskuksesta pihajärvi-alueeseen. Pääosa alueesta on Mäkelän tilaan kuulunut peltoa, joka on nykyisin kaupungin omistuksessa. Lisäksi alueen länsipuolella Turuntien varrella sijaitsee kolme teollisuuskiinteistöä, joiden rakennuskannasta osa on palanut. Mäntytien katualueen länsipäätä ei ole rakennettu. Laajennusalue on liitettävissä viereisten alueiden vesi- ja viemäriverkostoon.



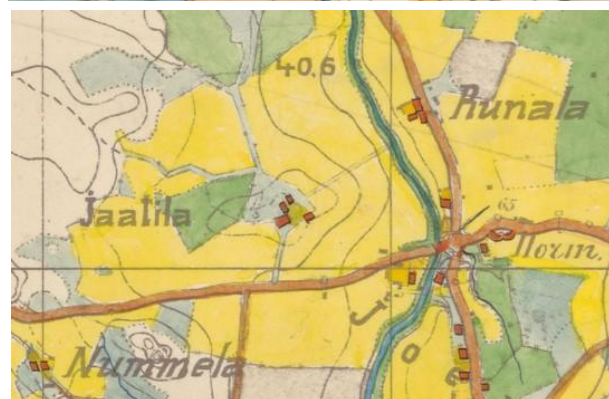
Suunnittelualue idästä (kuva: Google).

Alueen itäreunassa sijaitseva Mäkelän tila on erotettu Ruunalan kantatilasta vuonna 1749. Tila sijaitsee vanhalla Jaatilan kylämaällä Mäkilän isojaon aikaisella tontilla. Tilan päärakennus on peräisin 1900-luvun alkupuolelta ja karjarakennus 1930-luvun alusta (lähde: Lounaispaikka, Turun maakuntamuseo).

Ote senaatinkartasta  
(lähde: Kansallisarkiston digitaalinen palvelu).



Ote topografikartasta  
(lähde: Kansallisarkiston digitaalinen palvelu).



### 3.1.2 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.

### 3.1.3 Pohjakartta

Asemakaava laaditaan kaavoituksen pohjakartalle 1:2000.

## 3.2 SUUNNITTELUTILANNE

### 3.2.1 Kaavoitustilanne

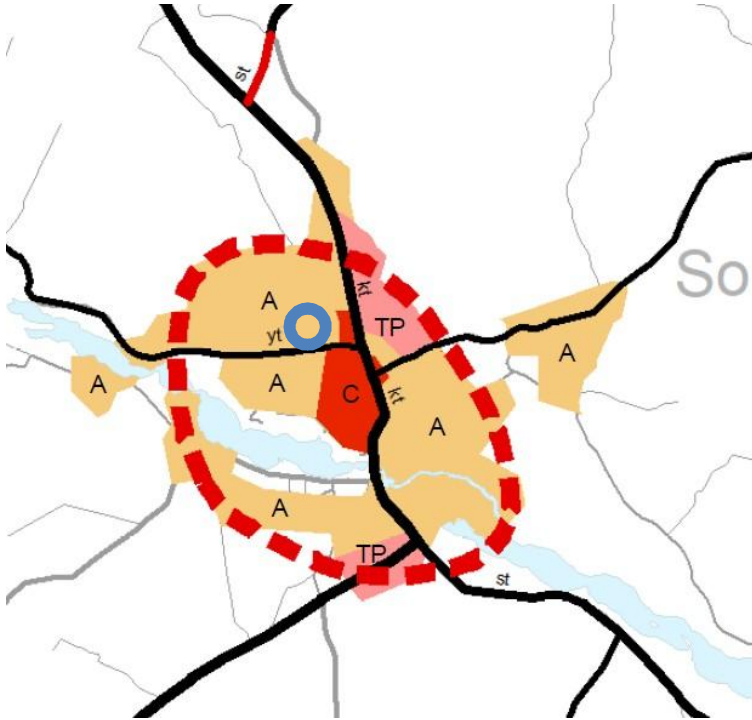
#### Maakuntakaavoitus

Someron kaupungin alueella maakuntakaavan laatimisesta vastaa Varsinais-Suomen liitto. 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.

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. Vaihemaakuntakaavassa alueelle on osoitettu taajamatoimintojen aluetta (A). Alue sisältyy taajamatoimintojen kehittämisen kohdealueeseen. Turuntie on osoitettu yhdystienä (yt).



Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavasta. Alueen sijainti sinisellä ympyrällä.



Ote vaihemaakuntakaavasta. Alueen sijainti sinisellä ympyrällä.

#### Yleiskaavoitus

Suunnittelualueella on voimassa Someron kunnanvaltuuston 19.10.1988 hyväksymä Someron taajaman alueen oikeusvaikutukseton osayleiskaava. Kaavaa ei ole alistettu vahvistettavaksi.

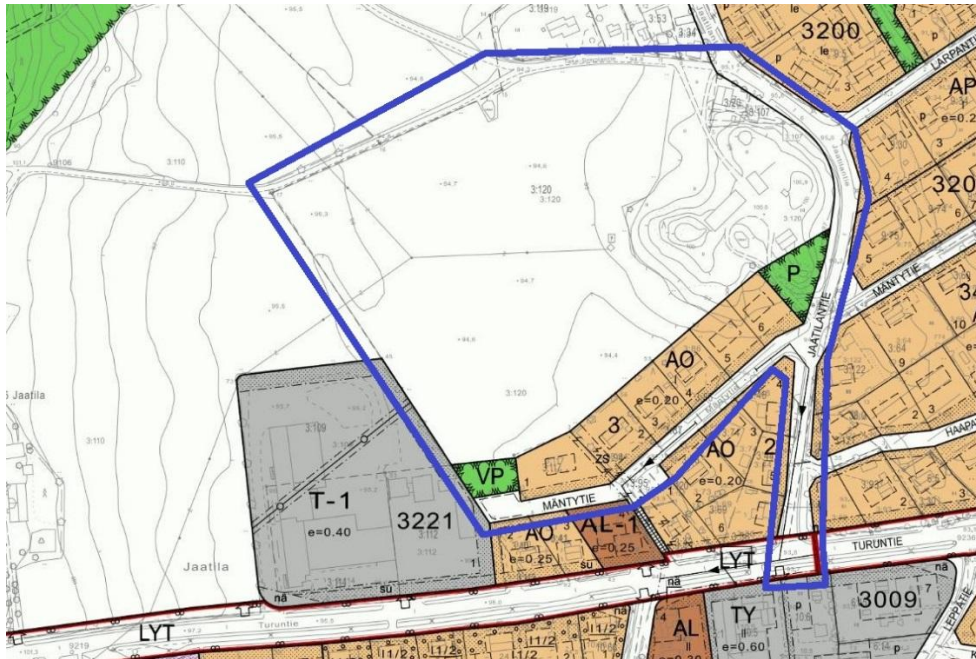
Osayleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu:

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



Ote osayleiskaavasta (1988).

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



Ote asemakaavayhdistelmästä. Alustava kaavarajaus sinisellä.

#### Asemakaavoitus

Suunnittelualue on suurimmaksi osaksi asemakaavoittamatonta. Asemakaavan muutos koskee alueen eteläosassa voimassa olevia seuraavia asemakaavoja:

- 26.2.1981 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 korttelialue (kortteli 3)
- o VP Puistoalue
- o P Puistoalue
- o LYT Yleisen tien alue (Turuntie)
- o Jaatilantien ja Mäntytien katualueet

#### **3.2.2 Selvitykset**

Käytettävissä olevat selvitykset, viranomaistietokannat ja ylemmän tason kaavat otetaan huomioon kaavan laadinnassa. Asemakaavaa varten on laadittu luontoselvitys vuonna 2017. Muiden selvitysten tarvetta arvioidaan kaavaprosessin aikana.

**Liite 2:** Luontoselvitys

## **4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE**

Asemakaavan laatiminen on käynnistynyt kunnan aloitteesta laajentaa Jaatilantien varren asuinaluetta länteen, Mäntytien ja Taka-Simolantien väliselle peltoaukealle.

### **4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA PÄÄTÖKSET**

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

### **4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ**

#### **4.3.1 Osalliset**

Maanomistajat ja asukkaat:

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

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 / Kehittämisasiantuntija
- FSHKY / Terveystieteiden tutkimuskeskus

Yhdyskuntatekniikka:

- Vesihuolto ja viemärointi (vesilaitos)
- Sähkö- ja puhelinyhtiöt

**Liite 1:** Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

#### **4.3.2 Vireilletulo**

Kaava on kuulutettu vireille kaavoituskatsauksen 2017 yhteydessä.

#### **4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus**

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu elokuussa 2017 ja päivitetty maaliskuussa 2019. OAS pidetään kaupunginvirastossa nähtävillä kaavan laadinnan ajan ja sitä tarkennetaan tarvittaessa kaavan edetessä.



Kirjallisen mielipiteen esittämistä varten kaavaluonnos asetetaan nähtäville (MRL 62 §; MRA 30 §). Mahdolliset lausunnot ja mielipiteet kaavaluonnoksesta ja niihin tarvittaessa laaditut vastineet käsitellään.

Kaavaehdotus laaditaan luonnosvaiheessa saatujen mielipiteiden, lausuntojen sekä mahdollisten viranomaisneuvottelujen pohjalta. Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi (MRL 65 §; MRA 27 §). Mahdolliset lausunnot ja muistutukset kaavaehdotuksesta käsitellään ja niihin laaditaan vastineet.

#### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavasta on pidetty aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 14.9.2017. Kaavan valmisteluvaiheessa pyydetään kaavaluonnoksesta lausunnot viranomaisilta. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot tarvittaessa.

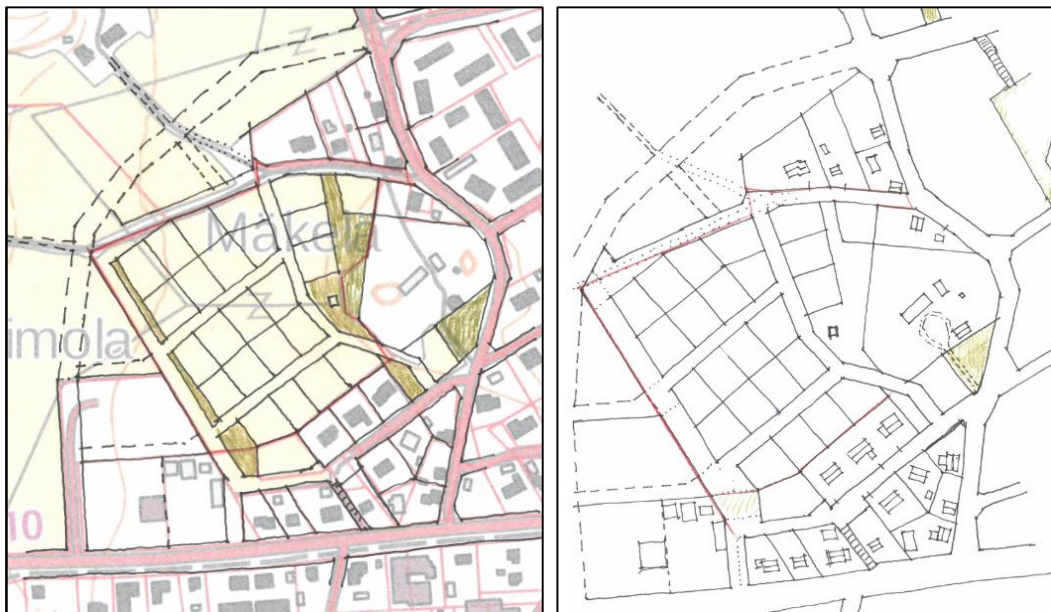
### 4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

#### 4.4.1 Kunnan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on laajentaa Jaatilantien varren asuinalueita länteen, Mäntytien ja Taka-Simolantien väliselle peltoaukealle. Lisäksi tutkitaan alueelle johtavat nykyiset katu- ja viheralueet, kunnallistekniset verkostot ja mahdolliset tarkennukset viereisiin kiinteistörajoihin.

#### 4.4.2 Suunnittelualueesta johdetut tavoitteet

Alueesta on laadittu talven 2018-19 aikana erityyppisiä rakennemalleja, joiden avulla tutkittiin alueelle soveltuvia kortteli-, katu- ja viheralueita. Samalla tarkasteltiin uuden alueen liittämisen- ja laajentamismahdollisuuksia lähialueiden maankäyttö huomioiden.



*Esisuunnitteluvaiheen luonnoksia aluerakenteesta.*

#### 4.4.3 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavalla ei sen suppeudesta johtuen ole valtakunnallista merkitystä.

#### Maakuntakaavoitus

Kaava tukeutuu voimassa oleviin maakuntakaavoihin niitä tarkentaen.

#### Yleiskaavoitus

Asemakaavalla tarkennetaan yleiskaavan aluevarauksia tukeutuen sen perusratkaisuihin.

#### Asemakaavoitus

Asemakaavalla lisätään ja monipuolistetaan asuinrakentamisen tonttitarjontaa keskustan tuntumassa. Laajennusalue liitetään nykyiseen kaava-alueeseen siten, että aluetta voidaan myöhemmin laajentaa lisää ja kytkeä se uusiin katuverkostoihin.

### **4.4.4 Suunnittelun aikana syntyneet tavoitteet**

Tarkentuu tarvittaessa\_\_\_\_\_

## **4.5 MIELIPITEIDEN HUOMIOIMINEN**

### **4.5.1 Valmisteluvaihe**

Kaavaluonnos asetettiin nähtäville mielipiteiden esittämistä varten (MRL 62 §; MRA 30 §). Kaavaluonnoksesta annetut mielipiteet ja lausunnot (tarkentuu)

**Liite X:** Vastineet (tarvittaessa)

### **4.5.2 Ehdotusvaihe**

Kaavaehdotuksesta lausunnot ja muistutukset (tarkentuu)

**Liite X:** Vastineet (tarvittaessa)

## **5 ASEMAKAAVAN KUVAUS**

### **5.1 KAAVAN RAKENNE**

Asemakaavan laajennuksen ja muutoksen pinta-ala on yhteensä 7,3569 hehtaaria. Asemakaavalla on osoitettu:

- Erillispientalojen korttelialueeksi (AO) 12 rakennuspaikkaa, joiden pinta-ala on yhteensä 1,2493 hehtaaria. Rakennuspaikoista 8 kpl on rakentamattomia.
- Erillispientalojen korttelialueeksi (AO/s) Mäkelän tilakeskuksen rakennuspaikka, jonka pinta-ala on 1,0898 hehtaaria.
- Asuinpientalojen korttelialueeksi (AP-1) 18 uutta rakennuspaikkaa, joiden pinta-ala on yhteensä 1,2262 hehtaaria.
- Asuinpientalojen korttelialueeksi (AP-2) 10 uutta rakennuspaikkaa, joiden pinta-ala on yhteensä 0,9175 hehtaaria.
- Lähivirkistysalueeksi (VL) 0,2633 hehtaaria.
- Puistoalueeksi (VP) 0,5504 hehtaaria.
- Maantien alueeksi (LT) 0,0629 hehtaaria
- Katualueeksi 1,9975 hehtaaria

**Liite 4:** Seurantalomake

Uudet rakennuskorttelit sijaitsevat Mäntytien ja Taka-Simolantien välisellä peltoalueella ja Taka-Simolantien varrella. Kaava mahdollistaa tavanomaista tiiviimpää rakentamista alueen keskiosassa. Uudet asuinpientalojen tontit ovat kooltaan noin 500 – 1000 neliön välillä.

Näiltä osin myös rakennusalat ja asuntojen koot ovat keskimääräistä pienempiä. Rakennusten huolellisella ja yhtenäisellä sijoituksella saadaan muodostettua suojaisia sisäänkäynti- ja oleskelupihoja hyviin ilmansuuntiin.

Kulku uudelle alueelle on järjestetty kahta reittiä. Eteläosaan saavutaan Jaatilantieltä Mäntytien kautta, jonka jatkeeksi on osoitettu uusi kokoojakatu alueen länsireunaan (Mäkelänkatu). Mäkelänkadulta alueen keskelle on osoitettu kaksi pistokatua, joiden päätteissä on avarat kääntöpaikat. Kääntöalueita voidaan hyödyntää mm. vieraspysäköintiin. Toinen kulureitti alueelle on Taka-Simolantien jatkeelta ja sieltä edelleen Mäkelänkadulle. Kevyt liikenne on ohjattu viheralueiden kautta ympäröiville kaduille ja edelleen pääteiden varsille.

Uusi alue on erotettu Mäkelän piha-alueista viheralueilla. Lisäksi uuden ja vanhan asutuksen väliin on osoitettu istutettavia alueita ja rakentamattomia vyöhykkeitä. Mäkelän pihapiiriä ympäröivät korkeimmat kohdat ja kalliorinteet on jätetty rakentamisen ulkopuolelle, jotta vanhan asuinympäristön asema maisemassa säilyy.

Alueen keskiosaan jää rauhallinen puistoalue. Kaava mahdollistaa puiston kehittämisen asukkaiden yhteisenä oleskelu- ja ulkoilupaikkana. Alueen maamerkinä toimii vanha muuntamo.

## 5.2 KAAVAN VAIKUTUKSET

### 5.2.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaava laajentaa Jaatilan ja Rankkulan välistä asuinalueiden vyöhykettä keskustan pohjois- ja luoteisosassa. Rakentamiseen otettava peltoalue sijaitsee lähes kokonaan rakentamisen ympäröimänä, joten vaikutukseltaan kaava tiivistää nykyistä aluerakennetta. Alue muodostaa selkeästi uuden kokonaisuuden, mutta mittakaavaltaan ja kooltaan se sopeutuu olemassa olevaan lähiympäristöönsä.

### 5.2.2 Vaikutukset maisemaan ja luontoon

Kaavan laajentaminen lisää rakentamista alueella, joka on ollut viljelyskäytössä. Pelloalue on kuitenkin sijainnut rakennettujen alueiden ympäröimänä, joten kaukomaisemassa muutos ei ole merkittävän suuri. Alue jää Turuntieltä katsottaessa osittain vanhan teollisuuskorttelin rakennusten katveeseen.

Rakennettujen tai aiemmin rakentamiseen kaavoitettujen alueiden osalta kaavalla ei ole suurta vaikutusta. Mäkelän tilan entiset pellon reuna-alueet muuttuvat rakentamisen myötä puisto- ja viheralueiksi.

### 5.2.3 Vaikutukset liikenteeseen ja tekniseen huoltoon

Alue on liitettävissä viereisten alueiden kunnallistekniikkaan ja katuverkostoon. Hulevesien poisjohtamiseksi on laadittavana suunnitelma kaavaprosessin rinnalla. Mäntytien katualue on osittain rakentamatta voimassa olevan asemakaavan mukaisena. Mäntytien toteutus tulee ajankohtaiseksi, koska osa laajennusalueen liikenteestä tulee kulkemaan Mäntytien kautta. Alueen pohjoisreunaa myötäilevä Taka-Simolantie osoitetaan kaavassa kaduksi. Asemakaavan toteutuessa ajoneuvoliikenteen määrä kasvaa uusien rakennuspaikkojen aiheuttaman asukasliikenteen verran.

### 5.2.4 Muut vaikutukset

Alueen toteutusvaiheessa aluetekniikan ja rakennusten rakentaminen työllistävät suoraan tai epäsuorasti alan ammattilaisia. Alueelle muuttavat lisäävät asukkaiden määrää, minkä vaikutuksesta palvelujen kysyntä kaupungin keskustassa ja lähialueella lisääntyy. Muita merkittäviä vaikutuksia ei voida katsoa tulevan.

### **5.3 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET**

Kaavamerkinnät ja -määräykset on esitetty kaavakartan yhteydessä.

### **5.4 NIMISTÖ**

Kaava-alueen nimistö perustuu nykyiseen tilanteeseen ja kaupungilta saatuihin ohjeisiin.

## **6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

### **6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT**

Rakentamista ohjaavat kaava-asiakirjat rakennuslupakäsittelyn yhteydessä.

### **6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS**

Alue toteutuu Someron kaupungin ja maanomistajien toimesta kaavamuutoksen saatua lainvoiman.

### **6.3 TOTEUTUKSEN SEURANTA**

Kaupunki seuraa kaavan toteutusta rakennuslupakäsittelyn yhteydessä.

Turussa 4.4.2019  
Sweco Ympäristö Oy

Jouni Kiimamaa  
arkkitehti SAFA  
YKS 381

## **7 LIITTEET**

**Liite 1:** Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

**Liite 2:** Luontoselvitys

**Liite 3:** Poistuva kaava

**Liite 4:** Asemakaavan seurantalomake (ehdotusvaiheessa)