

SIUNTIO

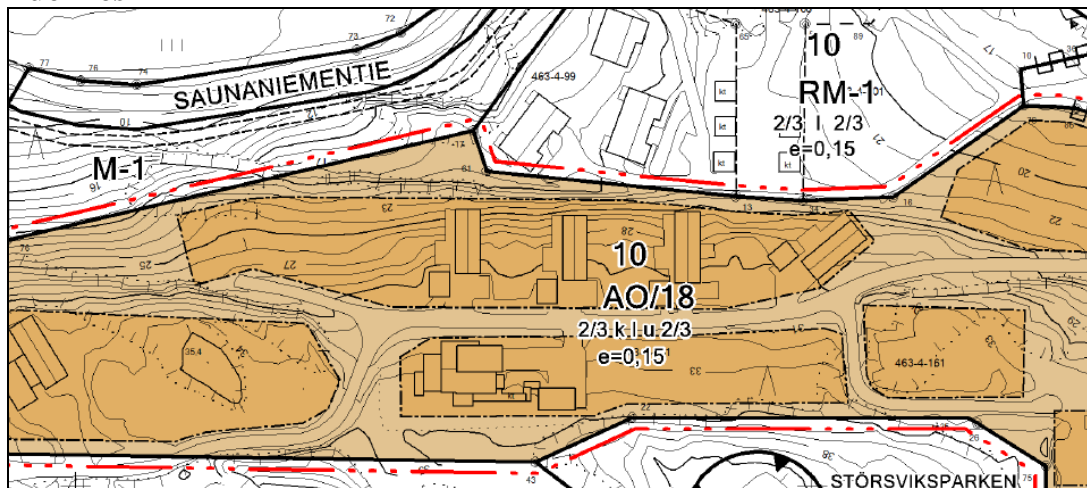
Störsvik

Pickalanrinne

ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAAVASELOSTUS

Luonnos



10.2.2020

Karttaako oy

Pertti Hartikainen

Pakkamestarinkatu 3, 00520 Helsinki

p. 09-1481943, 0400-425390

sähköp: [phartikainen\(a\)kolumbus.fi](mailto:phartikainen(a)kolumbus.fi)

Vireille tulosta ilmoitettu: kuulutus 24.1.2020

Luonnos nähtävänä (MRA 30 §) ...

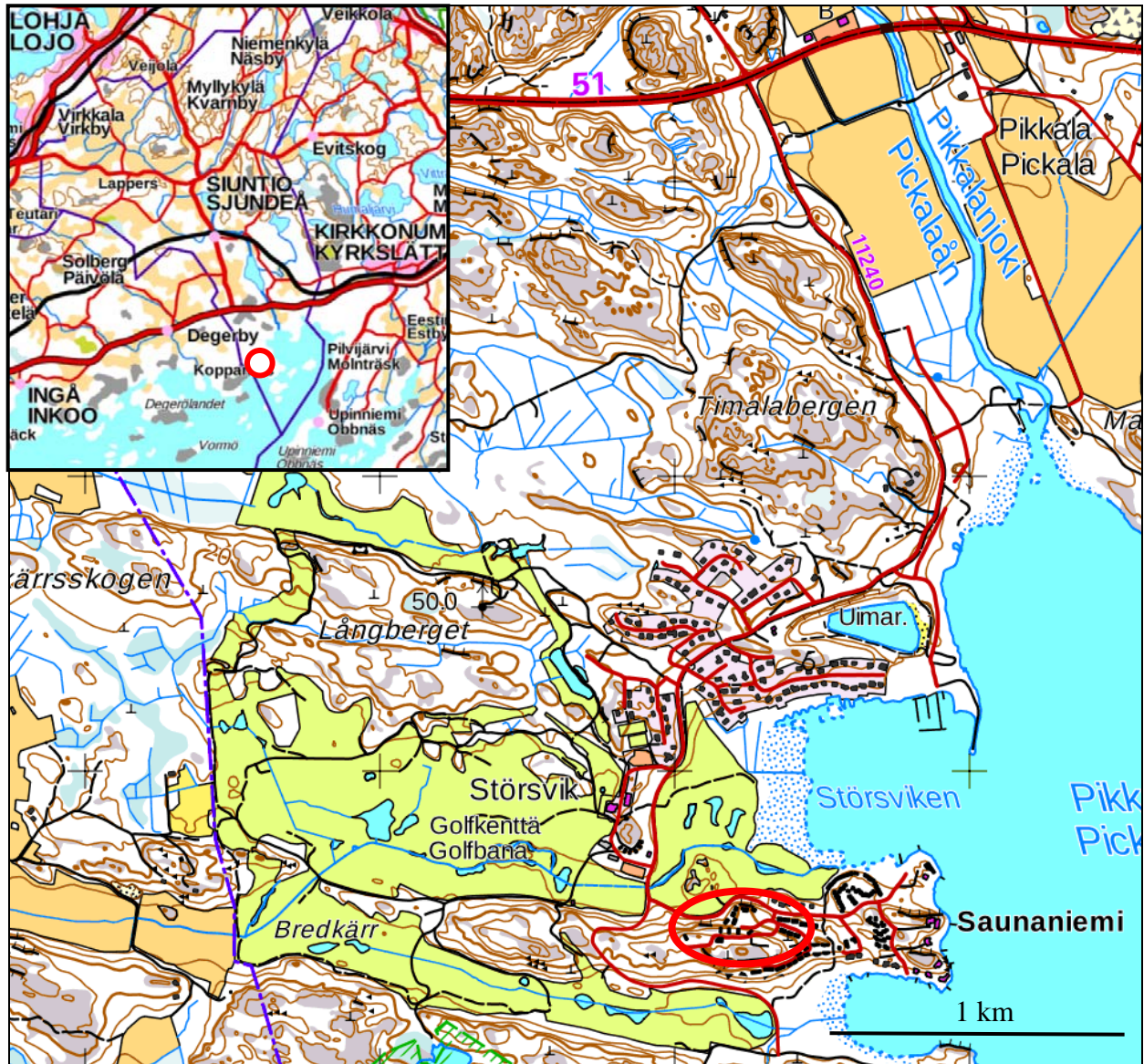
Ehdotus nähtävänä (MRA 27 §) ...

Hyväksytty valtuustossa ...

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Störsvikin Saunaniemessä. Störsvikin asuntoalue sijaitsee n. 1 km:n etäisyydellä. Kantatien ja Störsvikin välillä on päällystetty hyväkuntoinen tie sekä kevyen liikenteen väylä, joka päättyy n. 1 km ennen suunnittelualuetta.



1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi

Pickalanrinne. Asemakaavan muutos.

Kaavan tarkoitus

Tavoitteena on, että voimassa olevan asemakaavan mukainen matkailua palvelevien rakennusten korttelialue (RM-1) muutetaan ympärivuotisen asumisen (AO) korttelialueeksi. Rakennusoikeus säilyy voimassa olevan kaavan mukaisena. Kaava tukeutuu olemassa olevaan tieverkkoon sekä vesijohto- ja viemäriverkkoon.

1.3 Sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Kaava-alueen sijainti	1
1.2	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	1
1.3	Sisällysluettelo.....	2
2	TIIVISTELMÄ	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2	Asemakaava.....	4
2.3	Toteuttaminen.....	4
3	LÄHTÖKOHDAT	5
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.11	Yleiskuvaus	5
3.12	Luonnonympäristö	5
3.121	Luonnonolot ja maisema	5
3.122	Pohjavesi	6
3.13	Rakennettu ympäristö	6
3.131	Väestö ja palvelut	6
3.132	Rakentamistilanne	7
3.133	Muinaismuistot.....	8
3.134	Rakennettu kulttuuriympäristö	9
3.135	Liikenne.....	9
3.136	Tekninen huolto.....	9
3.14	Maanomistus	9
3.2	Suunnittelutilanne.....	9
3.21	Maakuntakaava	9
3.22	Yleiskaava.....	10
3.23	Asemakaava	11
3.24	Rakennusjärjestys.....	12
3.25	Pohjakartta	12
3.26	Yhtiöjärjestys	12
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	12
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	12
4.2	Suunnittelun käynnistäminen	12
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	12
4.31	Osalliset.....	12
4.32	Vireilletulo	12
4.33	Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt.....	13
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	13
4.41	Kaavan tarkoitus	13
4.42	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	13
4.43	Maakuntakaava	13
4.44	Yleiskaava.....	13
4.45	Siuntion maankäytön kehityskuva (23.10.2012).....	13
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	14
5.1	Kaavan mitoitus.....	14
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	14
5.3	Aluevaraukset.....	14
5.31	Korttelialue.....	14

5.32	Viheralue.....	15
6	KAAVAN VAIKUTUKSET	15
6.1	Rakennettu ympäristö ja palveluiden saatavuus.....	15
6.11	Yhdyskuntarakenne.....	15
6.12	Tasapuolisuuteen perustuva vaikutusalue	15
6.13	Palveluiden saatavuus	16
6.14	Kunnallistekniikan järjestäminen.....	17
6.141	Vesihuolto	17
6.142	Kadut	17
6.143	Kevyen liikenteen yhteydet.....	17
6.2	Luonnonolot ja maisema	17
6.3	Sosiaaliset vaikutukset	17
6.4	Taloudelliset vaikutukset.....	17
6.5	Suhde yleiskaavaan	18
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	18
7.1	Havainnekuva.....	18
7.2	Toteuttaminen.....	18

Liitteet

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kiinteistö Oy Pickalanrinne on jättänyt (4.1.2019) asemakaavan muuttamista koskevan anomuksen. Tavoitteena on, että voimassa olevan asemakaavan mukainen matkailua palvelevien rakennusten korttelialue (RM-1) muutetaan ympärivuotisen asumisen (AO) korttelialueeksi.

Hakemusta perustellaan mm. sillä, että maistraatti ei aikaisemmasta käytännöstä poiketen hyväksy kirjojen siirtämistä rakennukseen, jonka käyttötarkoitus on vapaa-ajan asunto. Kiristynyt tulkinta on johtanut osakkaiden ja asukkaiden kesken harmilliseen tilanteeseen yhdenvertaisuuden kannalta.

Kunnanhallitus päätti 25.2.2019, että anomus asemakaavan muuttamisen käynnistämiseksi hyväksytään.

2.2 Asemakaava

Korttelialue (AO)

Voimassa olevan asemakaavan mukainen matkailua palvelevien rakennusten korttelialue (RM-1) on osoitettu ympärivuotisen asumisen (AO) korttelialueeksi. Korttelialueen rajausta on hie- man muutettu (kaakkoiskulma) myönnetyn poikkeusluvan (ympäristölautakunta 11.4.2007) pe- rusteella, mutta korttelialueen pinta-ala säilyy ennallaan.

Rakentamistehokkuus ($e=0,15$) ja kerrosluku ($2/3$ k I u $2/3$) ovat voimassa olevan asemakaavan mukaiset.

Rakennusalat (ne korttelin osat, joissa rakentaminen on sallittu) myötäilevät yhtiöjärjestyksessä tiukasti määrättyjä rakennusten paikkoja. Maisemassa arat alueet säilyvät rakentamattomina. Voimassa oleva asemakaava ei rajoita asuntojen sijaintia.

Asuntojen enimmäismäärä on yhtiöjärjestyksen mukaisesti 18 asuntoa. Voimassa oleva asema- kaava ei rajoita asuntojen lukumäärää.

Kaava määrää seuraavaa:

- Rakennuspaikan rakentamattomat osat on säilytettävä luonnontilassa tai istutettava.
- Alueita ei saa aidata, ellei aita liityy oleellisena osana rakennusten, rakennusten lähiympä- ristön, katukuvan tai rakennusten välisen tilan jäsentelyyn.
- Alueella on noudatettava rakennuksen koon, mittasuhteiden sekä materiaalin ja värityksen suhteen yhtenäistä rakentamistapaa.

Viheralue (MU)

Viheralueen (MU) pinta-ala on voimassa olevan asemakaavan M-1-alueen mukainen, mutta si- jainti on muuttunut. Alueelle on osoitettu ajoyhteys (ajo) olemassa olevan tilanteen mukaisesti.

2.3 Toteuttaminen

Kaavamuuotosalueella on 6 asuinrakennusta. Asuntojen enimmäismäärä on yhtiöjärjestyksen mukaisesti 18 asuntoa. Alue on keskitetyn vedenjakelun ja viemäröinnin piirissä. Alueella on valmis tiestö. Kiinteistö Oy Pickalanrinne päättää alueen rakentamisesta.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.11 Yleiskuvaus

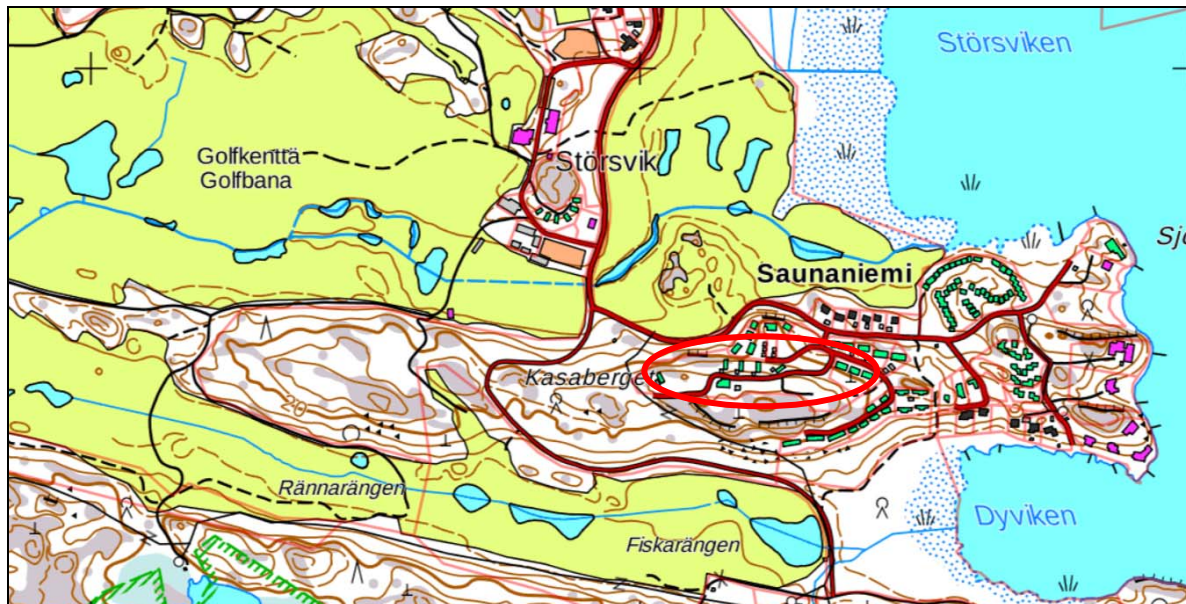
Saunanimen asunto- ja loma-asuntoalue sijaitsee golfkenttien ympäröimällä metsäisellä harjanteella (kohta 3.12).

Alue on keskitetyn vedenjakelun ja viemäroinnin piirissä.

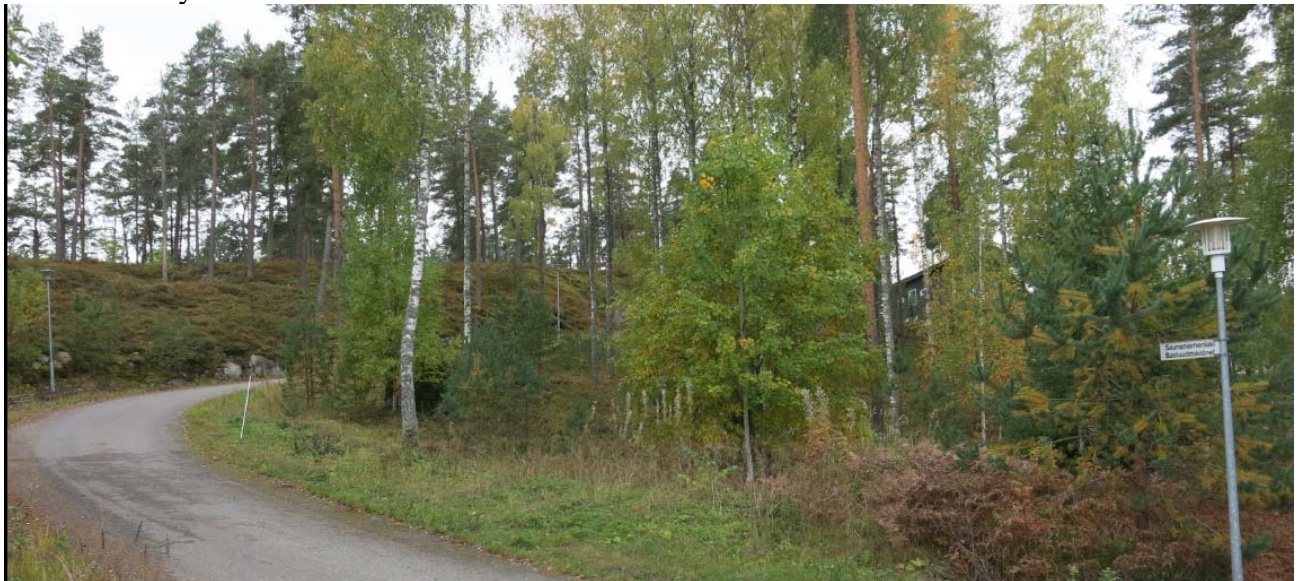
3.12 Luonnonympäristö

3.121 Luonnonolot ja maisema

Alue sijoittuu jyrkkäpiirteiselle itä-länsisuuntaiselle kallioselänteelle. Mäki sijaitsee alavien, nykyään golfkenttänä toimivien savilaaksojen välissä.



Alue on mäntyvaltaista sekametsää.



Kallioisten lakialueiden puusto on pääosin männikköä, joka on osin järeää.



Alempana maaperä on rehevämpää ja metsä on osin nuorta taimikkoa.



Alueella on valmis tiestö, joka on sovitettu onnistuneesti maaston muotoihin.



3.122 Pohjavesi

Suunnittelualue ei ole pohjavesialuetta.

3.13 Rakennettu ympäristö

3.131 Väestö ja palvelut

Suunnittelualan läheisyydessä on omakotiasutusta (kohta 3.132). Störsvikin asuntoalue sijaitsee n. 1 km:n etäisyydellä (kohta 1.1).

Etäisyys kuntakeskukseen on noin 10 km ja Helsinki- Karjaa kantatielle 51 noin 4 km.

Etäisyys palveluihin: Kauppa 4 km, koulu 10 km ja päiväkoti 1,7 km.

Alueella ei ole bussiliikennettä.

Pickalan golfkentän rakennuksissa on ravintolapalveluita ja Saunaniemessä toimii ravintola Villa Störsvik. Lähialueella on lisäksi kanoottikeskus, maauimala ja venesatama.

3.132 Rakentamistilanne

Kaavamuutosalueella on 6 asuinrakennusta, jotka ovat ominaisuuksiltaan omakotitaloja.

Lähiympäristössä on loma-asuntoja (vihreä) sekä omakotitaloja (musta). Omakotitalot perustuvat v. 1993 myönnettyyn käyttötarkoitusta koskevaan poikkeuslupa.



Kaavamuutosalueella on 6 asuinrakennusta, jotka ovat ominaisuuksiltaan omakotitaloja.



Myös pääosa ympäristön rakennuskannasta täyttää ympärivuotisen asumisen vaatimukset.



Kortteli 7

Kortteli 9



Kortteli 10

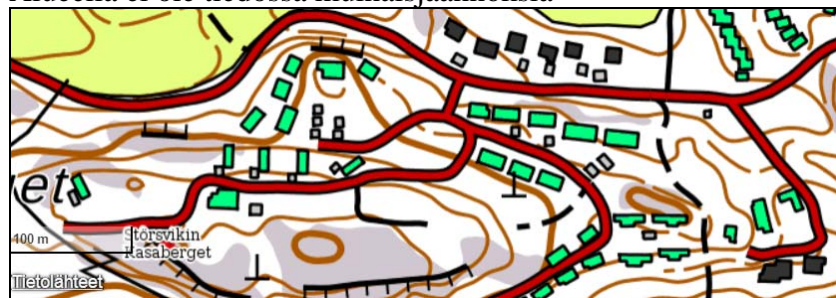


Korttelit 8 ja 10



3.133 Muinaismuistot

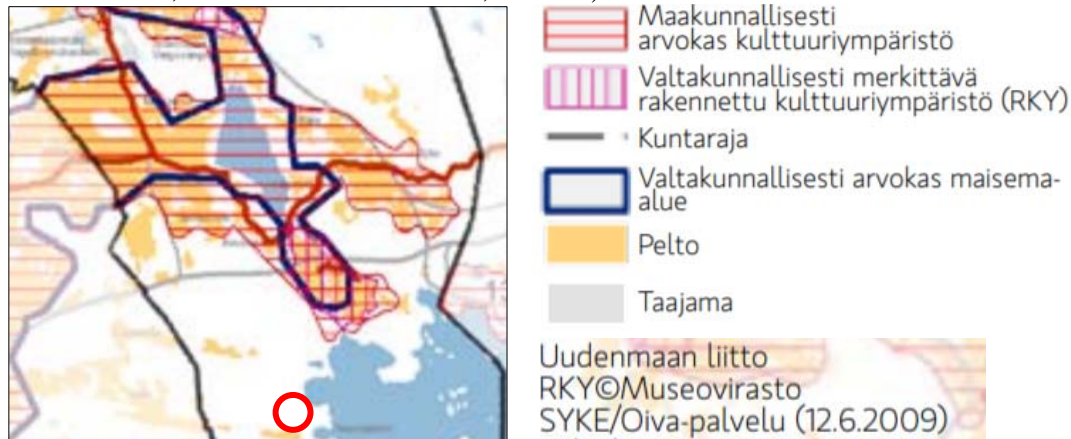
Alueella ei ole tiedossa muinaisjäännöksiä



Ote muinaisjäännösrekisteristä

3.134 Rakennettu kulttuuriympäristö

Alueeseen ei liity valtakunnallisia tai maakunnallisia kulttuuriympäristön arvoja (Missä maat on mainiommat, Uudenmaan liitto 2012, sivu 58)

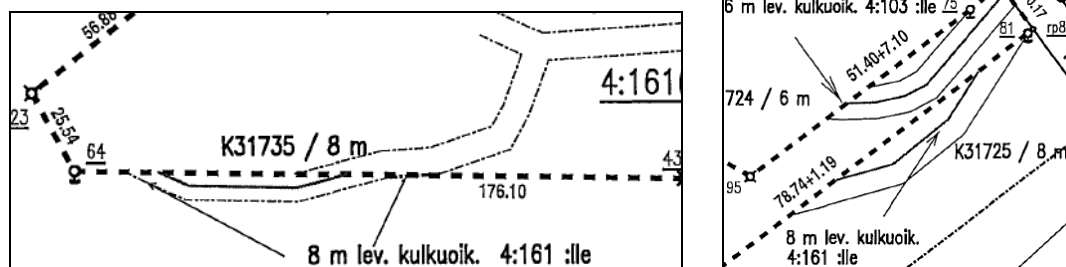


3.135 Liikenne

Kantatien ja Störsvikin välillä on päällystetty hyväkuntoinen tie sekä kevyen liikenteen väylä, joka päättyy n. 1 km ennen suunnittelualueutta.

Kaavamuuotosalueella on hyväkuntoinen päällystetty tieverkko.

Maamittausoimituksessa perustetut tierasitteet



3.136 Tekninen huolto

Alue on keskitetyn vedenjakelun ja viemäroinnin piirissä.

3.14 Maanomistus

Maanomistaja: Kiinteistö Oy Pickalanrinne

3.2 **Suunnittelutilanne**

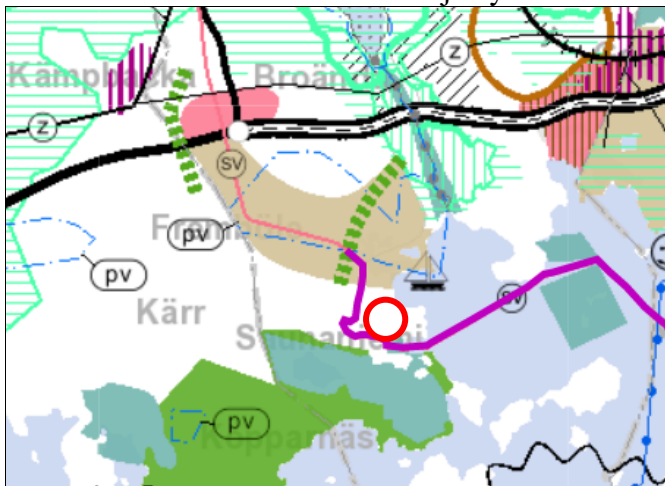
3.21 Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 8.11.2006. Sitä on täydennetty myöhemmin seuraavasti:

1. vaihemaakuntakaava, lainvoimaiseksi 2012
2. vaihemaakuntakaava, lainvoimaiseksi 2016
3. vaihemaakuntakaava, lainvoimaiseksi 2017

Alueeseen ei kohdistu maakuntakaavan merkintöjä. Taajamatoimintojen alue sijaitsee läheisyydessä.

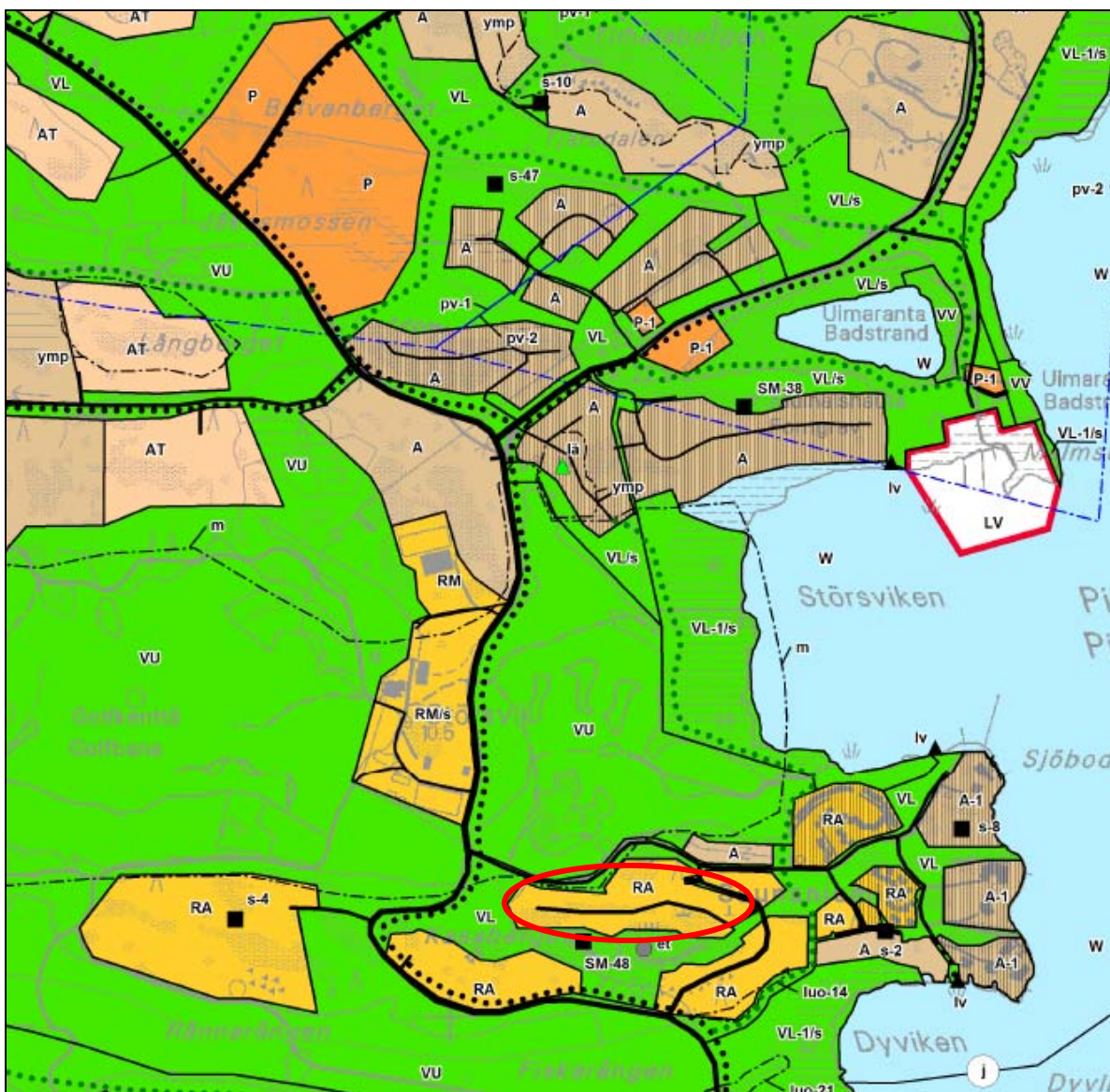
Voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmä 2019.



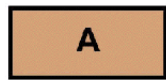
Taajamatoimintojen alue

3.22 Yleiskaava

Störsvikin osayleiskaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa 18.12.2006 ja se on lainvoimainen.

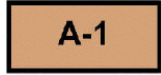


Kaavamutoksen alue on osoitettu yleiskaavassa loma-asuntoalueeksi RA. Pääosa Saunaniemen korttelialueista on osoitettu loma-asuntoalueeksi (RA) ja noin kolmasosa pientaloalueeksi (A, A-1). A-alueet (2 aluetta) perustuvat v. 1993 myönnettyyn käyttötarkoitusta koskevaan poikkeuslupaan.



A PIENTALOALUE.

Alueelle voidaan rakentaa erillispientaloja talusrakennuksineen. Asuntojen yhteyteen voidaan rakentaa työtiloja. Alueelle laaditaan asemakaava.



A-1 PIENTALOALUE.

Kullekin rakennuspaikalle voidaan sijoittaa yksi pysyvä asunto ja yksi kiinteistönhoidosta vastaavan henkilön asunto. Alueelle laaditaan asemakaava.



RA

LOMA-ASUNTOJEN ALUE.

Alueelle voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja tai erillisiä pientaloja loma-asutokäyttöön. Alueelle laaditaan asemakaava.



VU

URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUIDEN ALUE.

Alueelle saa sijoittaa urheilutoimintaan liittyviä toimintoja ja rakennuksia.

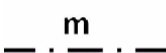


VL

LÄHIVIRKISTYSALUE.



OHJEELLINEN KEVYEN LIIKENTEN REITTI.

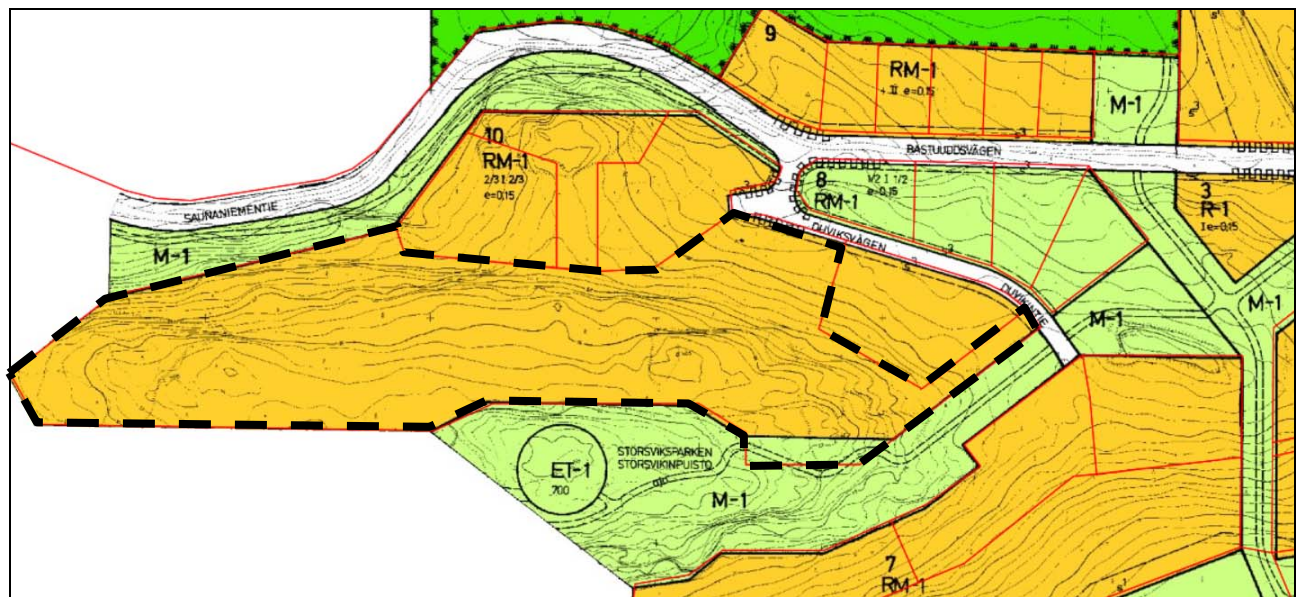


MAISEMAKUVALLISESTI ARVOKAS YMPÄRISTÖ.

Maankäyttö- ja rakennuslain 41.2 §:n nojalla määrätään, että alueen pääkäyttötarkoituksen mukainen toiminta ja rakentaminen on sopeutettava alueen maisemakuvallisiin arvoihin. Alueen maisemakuvaa ei saa turmella.

Alue on suunniteltava siten, että alueen muodostama miljöo säilyy tai korjaantuu. Suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, että uudisrakentaminen ja olemassa oleviin rakennuksiin tehtävät muutokset sopeutuvat ympäristöön.

3.23 Asemakaava



Kaavamutosalue rajoittuu asemakaavan mukaiseen katuun.

Asemakaavamerkintöjä:

RM-1 Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.

M-1 Maa- ja metsätalousalue, jolla on merkitystä virkistystä varten.

Rakentamistehokkuus (e=0,15)

Kerrosluku (2/3 k I u 2/3)

3.24 Rakennusjärjestys

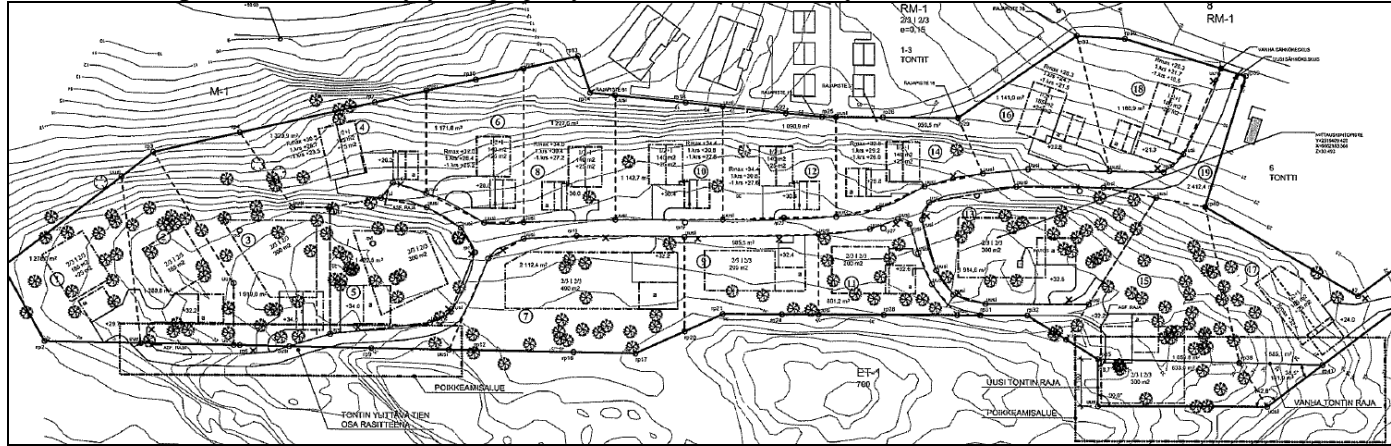
Kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 12.11.2001.

3.25 Pohjakartta

Pohjakartta on hyväksytty 7.10.2019.

3.26 Yhtiöjärjestys

Rakennusten paikat on määrätty yhtiöjärjestyksessä (Kiinteistö Oy Pickalanrinne).



4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kiinteistö Oy Pickalanrinne on jättänyt (4.1.2019) asemakaavan muuttamista koskevan anomuksen. Tavoitteena on, että voimassa olevan asemakaavan mukainen matkailua palvelevien rakennusten korttelialue (RM-1) muutetaan ympärivuotisen asumisen (AO) korttelialueeksi.

Hakemusta perustellaan mm. sillä, että maistraatti ei aikaisemmasta käytännöstä poiketen hyväksy kirjojen siirtämistä rakennukseen, jonka käyttötarkoitus on vapaa-ajan asunto. Kiristynyt tulkinta on johtanut osakkaiden ja asukkaiden kesken harmilliseen tilanteeseen yhdenvertaisuuden kannalta.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen

Kunnanhallitus päätti 25.2.2019, että anomus asemakaavan muuttamisen käynnistämiseksi hyväksytään.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.31 Osalliset

Osallisia (erillinen asiakirja) ovat alueen omistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin laadittava kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (MRL 62 §).

4.32 Vireilletulo

Kaava on kuulutettu vireille 24.1.2020.

4.33 Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavaluonnos pidetään nähtävänä (MRA 30 §) ...

Asemakaavaehdotus pidetään MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä ...

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.41 Kaavan tarkoitus

Tavoitteena on, että voimassa olevan asemakaavan mukainen matkailua palvelevien rakennusten korttelialue (RM-1) muutetaan ympärivuotisen asumisen (AO) korttelialueeksi. Rakennusoikeus säilyy voimassa olevan kaavan mukaisena. Kaava tukeutuu olemassa olevaan tieverkkoon sekä vesijohto- ja viemäriverkkoon.

4.42 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1. huhtikuuta 2018. Maankäyttö- ja rakennuslain 24 §:n mukaan tavoitteet on otettava huomioon kaikessa alueiden käytön suunnittelussa.

Suunnittelualuetta koskevat erityisesti seuraavat valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden erityistavoitteet:

- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viher-alueverkoston jatkuvuudesta.

4.43 Maakuntakaava

Maakuntakaavan sisältö on selvitetty kohdassa kohta 3.21.

Alueeseen ei kohdistu maakuntakaavan merkintöjä.

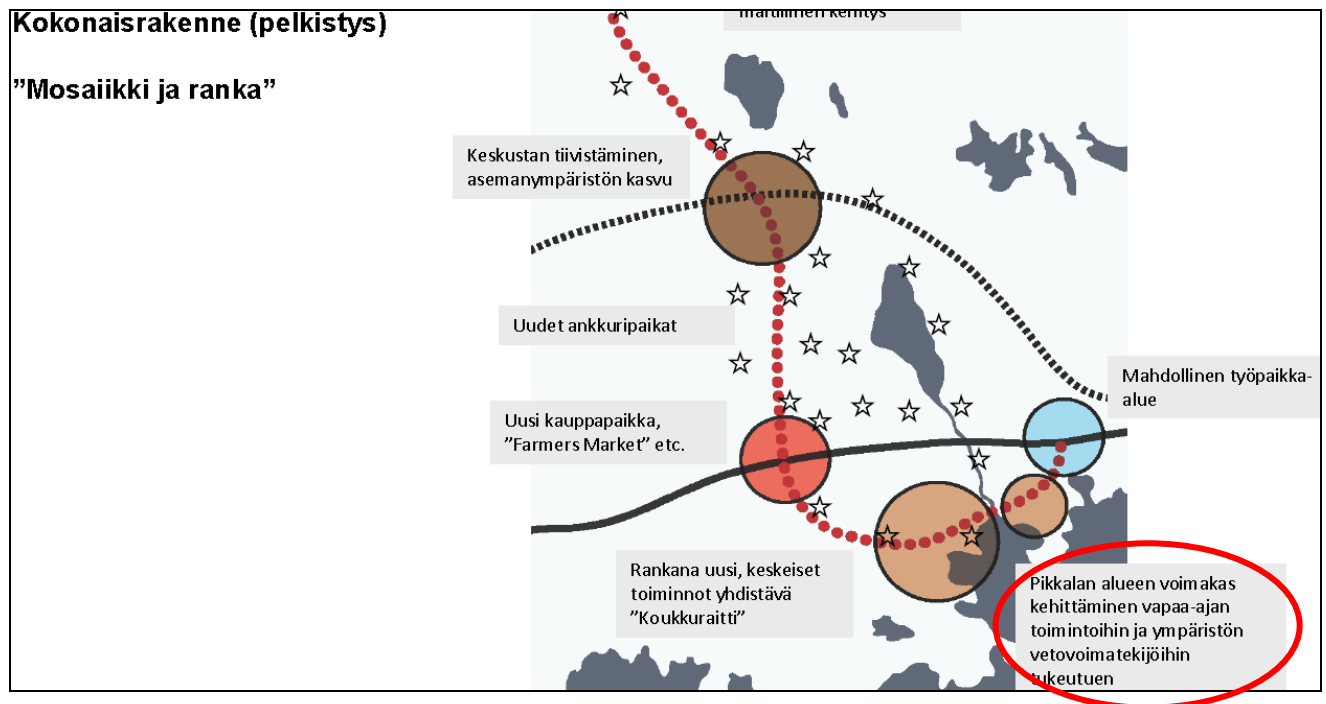
4.44 Yleiskaava

Yleiskaavan sisältö on selvitetty kohdassa 3.22.

Kaavamutoksen alue on osoitettu loma-asuntoalueeksi RA. Pääosa Saunaniemen korttelialueista on osoitettu loma-asuntoalueeksi (RA) ja noin kolmasosa pientaloalueeksi (A, A-1).

4.45 Siuntion maankäytön kehityskuva (23.10.2012)

Kehityskuva palvelee lähivuosien strategisena suunnitelmana kaikessa maankäyttöön liittyvässä kuntasuunnittelussa ja on tarkoitettu niin kunnan päättäjien, yritysten, kuntalaisten kuin erilaisten sidosryhmienkin käyttöön. Kehityskuvassa on esitetty mm. seuraavaa: Pikkalan alueen voimakas kehittäminen vapaa-ajan toimintoihin ja ympäristön vetovoimatekijöihin tukeutuen.



5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan mitoitus

AO- alueen pinta-ala on 27105 m².

Rakentamistehokkuus on $e=0,15$, mikä merkitsee rakennusoikeutta 4065 kerrosala-m².

Asuntojen enimmäismäärä on yhtiöjärjestyksen mukaisesti 18 asuntoa.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Alue sijaitsee maisemassa piilossa metsäisellä alueella. Alue tukeutuu olemassa olevaan tieverkkoon sekä vedenjakelu- ja viemäriverkkoon. Rakennusoikeus säilyy voimassa olevan kaavan mukaisena. Kaavan oleelliset vaikutukset ympäristöön on siten jo ratkaistu.

Rakennusalat (ne korttelin osat, joissa rakentaminen on sallittu) myötäilevät yhtiöjärjestyksessä tiukasti määrättyjä rakennusten paikkoja. Maisemassa arat alueet säilyvät rakentamattomina.

5.3 Aluevaraukset

5.31 Korttelialue

Voimassa olevan asemakaavan mukainen matkailua palvelevien rakennusten korttelialue (RM-1) on osoitettu ympärivuotisen asumisen (AO) korttelialueeksi. Korttelialueen rajausta on hienan muutettu (kaakkoiskulma) myönnetyn poikkeamisluvan (ympäristölautakunta 11.4.2007) perusteella, mutta korttelialueen pinta-ala säilyy ennallaan.

Rakentamistehokkuus ($e=0,15$) ja kerrosluku ($2/3$ k I u $2/3$) ovat voimassa olevan asemakaavan mukaiset.

Rakennusalat (ne korttelin osat, joissa rakentaminen on sallittu) myötäilevät yhtiöjärjestyksessä tiukasti määrättyjä rakennusten paikkoja. Maisemassa arat alueet säilyvät rakentamattomina.

Asuntojen enimmäismäärä on yhtiöjärjestyksen mukaisesti 18 asuntoa.

Kaava määrää seuraavaa:

- Rakennuspaikan rakentamattomat osat on säilytettävä luonnontilassa tai istutettava.
- Alueita ei saa aidata, ellei aita liityy oleellisena osana rakennusten, rakennusten lähiympäristön, katukuvan tai rakennusten välisen tilan jäsentelyyn.
- Alueella on noudatettava rakennuksen koon, mittasuhteiden sekä materiaalin ja värityksen suhteen yhtenäistä rakentamistapaa.

5.32 Viheralue

Viheralueen (MU) pinta-ala on voimassa olevan asemakaavan M-1-alueen mukainen, mutta sijainti on muuttunut. Alueelle on osoitettu ajoyhteys (ajo) olemassa olevan tilanteen mukaisesti.

6 KAAVAN VAIKUTUKSET

6.1 Rakennettu ympäristö ja palveluiden saatavuus

6.11 Yhdyskuntarakenne

Kaavamuuotosalue sijaitsee rakennetussa ympäristössä (kohdat 1.1 ja 3.132). Kaava tukeutuu olemassa olevaan tieverkkoon sekä vesijohto- ja viemäriverkkoon. Kaavalla suunniteltu käyttötarkoituksen muutos ei sanottavasti vaikuta rakennettuun ympäristöön.

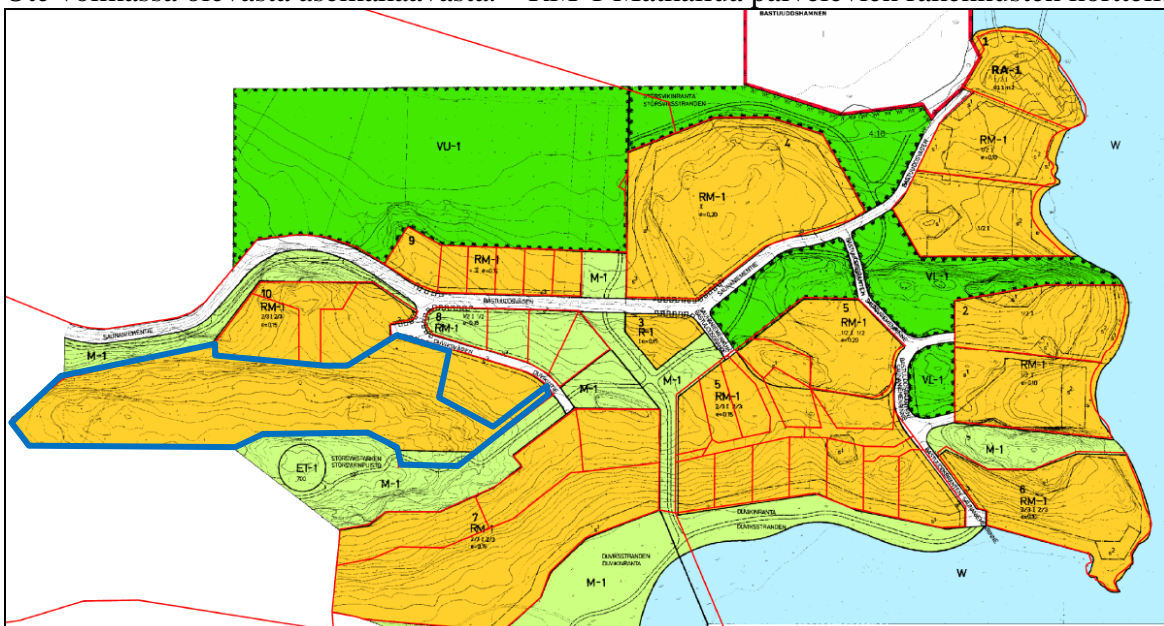
6.12 Tasapuolisuuteen perustuva vaikutusalue

Saunaniemen alue on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa merkinnällä RM-1 (Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue).

Tällä kaavamuuoksella matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta (RM-1) muutetaan ympärivuotisen asumisen (AO) korttelialueeksi.

Maanomistajien tasapuolinen kohtelu edellyttää, että muidenkin alueiden maanomistajilla on oikeus vastaavaan käyttötarkoitusta koskevaan muutokseen olosuhteiltaan samanlaisilla alueilla. Tällä kaavamuuoksella on siten laajempia vaikutuksia niihin velvoitteisiin, joita kaavamuuotos aiheuttaa kunnalle mm. Saunaniemen palveluiden ja kunnallistekniikan järjestämisen kannalta.

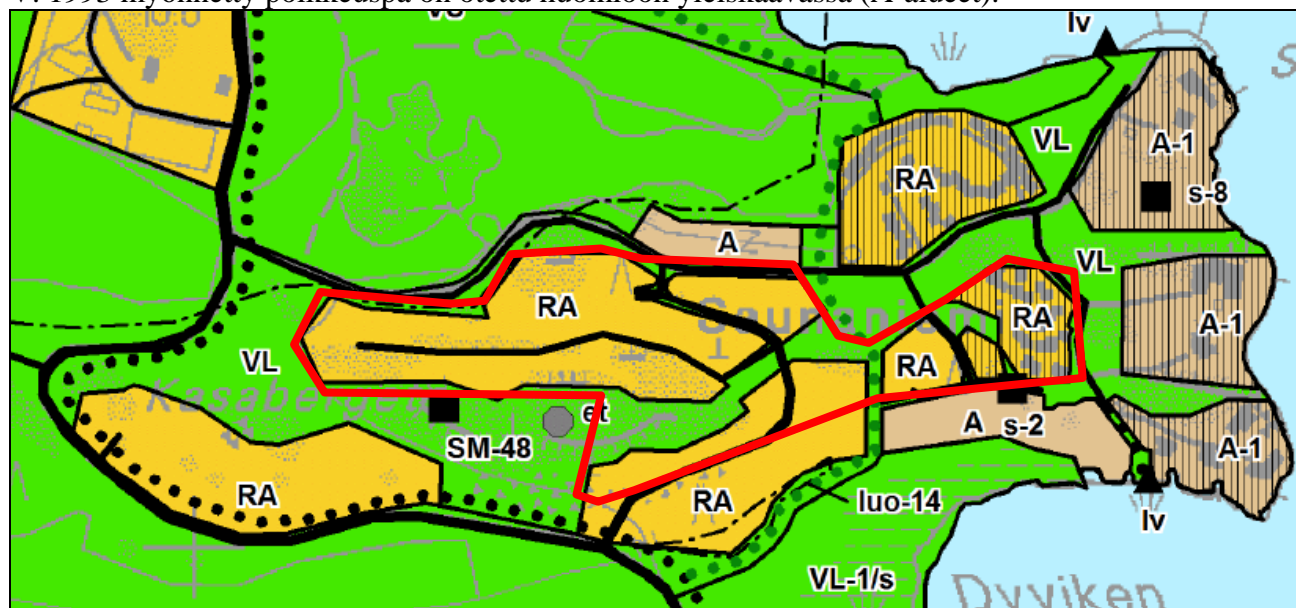
Ote voimassa olevasta asemakaavasta. RM-1 Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue



Kaavamuutosalueella on 6 asuinrakennusta, jotka ovat ominaisuuksiltaan omakotitaloja. Lähiympäristössä on loma-asuntoja (vihreä) sekä omakotitaloja (musta). Omakotitalot perustuvat v. 1993 myönnettyyn käyttötarkoitusta koskevaan poikkeuslupaun. Käyttötarkoituksen muutosta koskeva linjaratkaisu on siten tehty jo v.1993.



V. 1993 myönnetty poikkeuspa on otettu huomioon yleiskaavassa (A-alueet).



Punaisella rajatun alueen korttelit ovat rakennuskannan sekä alueen ominaisuuksien perusteella rinnastettavissa käsillä olevaan kaavamuutosalueeseen. Maanomistajien tasapuolinen kohtelu saattaa edellyttää, että mahdolliset käyttötarkoituksen muutosta koskevat hakemukset käsitellään samoilla periaatteilla käsillä olevan kaavamuutoksen kanssa. Kysymys koskee noin 100 asuntoa.

6.13 Palveluiden saatavuus

Störsvikin palvelut on selvitetty kohdassa 3.131. Alueella on päiväkotia. Muut peruspalvelut puuttuvat. Alueella ei ole bussiliikennettä.

Etäisyys kuntakeskukseen on noin 10 km ja Helsinki- Karjaa kantatielle 51 noin 4 km. Etäisyys palveluihin: Kauppa 4 km, koulu 10 km ja päiväkotia 1,7 km.

Kaikki kunnan koulupalvelut on keskitetty kuntakeskukseen. Kunnan suunnitelmiin ei sisälly koulun perustaminen Störsvikiin. Laadittujen asemakaavojen ja yleiskaavan (kohta 3.22) perusteella Störsvikin asukasluku kasvaa merkittävästi. Koululaiset kuljetetaan kuntakeskukseen. Kun lisäksi otetaan huomioon, että kaavamuuotosalueen välittömässä läheisyydessä on yli 10 omakotitaloa, ei käsillä olevalla kaavamuutoksella ole oleellista merkitystä koululaiskuljetusten kannalta.

Lähin päivittäistavarakauppa on 4 km:n etäisyydellä (ABC Pikkala). Störsvikin kaavoissa on varaukset palveluille, mutta niiden toteutumisesta ei ole päätöksiä. On todennäköistä, että Störsvikiin ei tule päivittäistavarakauppaa ainakaan tällä vuosikymmenellä.

6.14 Kunnallistekniikan järjestäminen

6.141 Vesihuolto

Alue on keskitetyn vedenjakelun ja viemäröinnin piirissä.

6.142 Kadut

Kaavamuuotosalue rajoittuu asemakaavan mukaiseen katuun. Koko Saunaniemen alueella on hyväkuntoinen tieverkko.

6.143 Kevyen liikenteen yhteydet

Kantatien ja Störsvikin välillä on kevyen liikenteen väylä, joka päättyy n. 1 km ennen suunnitellualueutta. Saunaniemen alueen muuttuminen osin ympärivuotisen asumisen alueeksi lisää oleellisesti tarvetta jatkaa kevyen liikenteen väylää Saunaniemenkaaren liittymään asti (1 km).

6.2 Luonnonolot ja maisema

Alue sijaitsee maisemassa piilossa metsäisellä alueella. Alueen sisäinen tieverkko ja muu kunnallistekniikka sekä osa rakennusoikeudesta on jo toteutettu. Rakennusoikeus säilyy voimassa olevan kaavan mukaisena. Kaavan oleelliset vaikutukset ympäristöön on siten jo ratkaistu.

Rakennusalat (ne korttelin osat, joissa rakentaminen on sallittu) myötäilevät yhtiöjärjestyksessä tiukasti määrättyjä rakennusten paikkoja. Maisemassa arat alueet säilyvät rakentamattomina. Voimassa oleva asemakaava ei rajoita asuntojen sijaintia.

Kaava määrää seuraavaa:

- Rakennuspaikan rakentamattomat osat on säilytettävä luonnontilassa tai istutettava.

6.3 Sosiaaliset vaikutukset

Kaavahankkeella ei ole nähtävissä erityisiä sosiaalisia vaikutuksia.

6.4 Taloudelliset vaikutukset

Kunnallistekniikan toteuttamiskustannusten osalta alue on edullinen, sillä alue on keskitetyn vedenjakelun ja viemäröinnin piirissä ja Saunaniemen alueella on hyväkuntoinen tieverkko.

Saunaniemen alueen muuttuminen osin ympärivuotisen asumisen alueeksi lisää oleellisesti tarvetta jatkaa kevyen liikenteen väylää Saunaniemenkaaren liittymään asti (1 km).

6.5 Suhde yleiskaavaan

Kaavamuutoksen alue on osoitettu yleiskaavassa loma-asuntoalueeksi RA (kohta 3.22). Pääosa Saunaniemen korttelialueista on osoitettu loma-asuntoalueeksi (RA) ja noin kolmasosa pientalo-alueeksi (A, A-1). A-alueet perustuvat v. 1993 myönnettyyn käyttötarkoitusta koskevaan poikkeuslupaan. Käyttötarkoituksen muutosta koskeva linjaratkaisu on siten tehty jo v.1993.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Havainnekuva

Havainnekuva ilmakuvalla



Kaavan havainnekuva on esitetty liitteessä 1.

7.2 Toteuttaminen

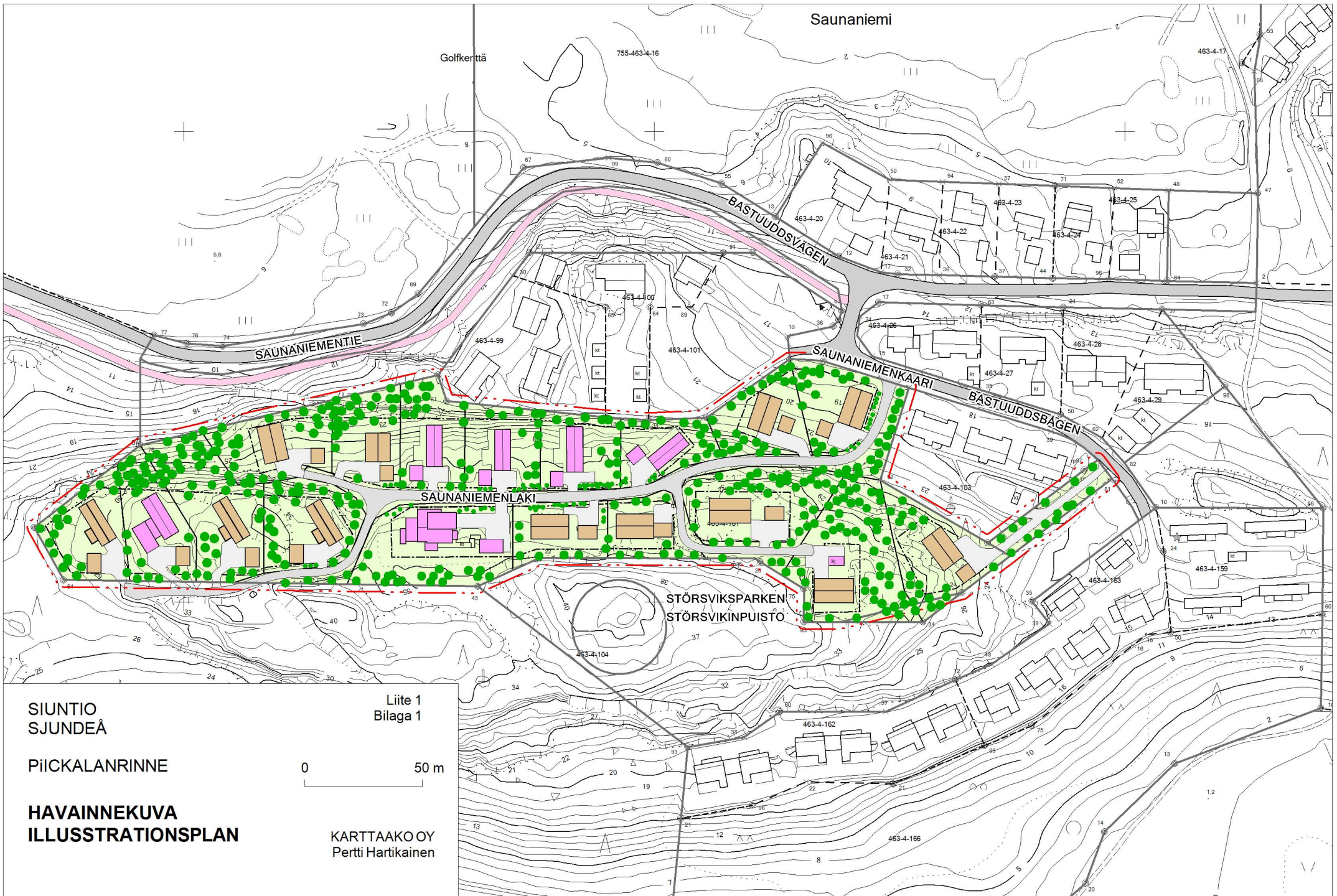
Kaavamuutosalueella on 6 asuinrakennusta. Asuntojen enimmäismäärä on yhtiöjärjestyksen mukaisesti 18 asuntoa. Alue on keskitetyn vedenjakelun ja viemäröinnin piirissä. Alueella on valmis tiestö. Kiinteistö Oy Pickalanrinne päättää alueen rakentamisesta.

KARTTAAKO OY

Pertti Hartikainen
Pertti Hartikainen
dipl. ins.

Liitteet

1. Havainnekuva
 2. Seurantalomake
- Erilliset asiakirjat
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



SIUNTIO
SJUNDEÅ

Liite 1
Bilaga 1

PIICKALANRINNE

0 50 m

HAVAINNEKUVA
ILLUSTRATIONSPLAN

KARTTAAKO OY
Pertti Hartikainen

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	755 Siuntio	Täyttämispvm	25.02.2020
Kaavan nimi	Pickalanrinne asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	24.01.2020
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,7676	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,7676

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,7676	100,0	4065	0,15	0,0000	0
A yhteensä	2,7105	97,9	4065	0,15	2,7105	4065
R yhteensä					-2,7105	-4065
M yhteensä	0,0571	2,1			0,0000	

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,7676	100,0	4065	0,15	0,0000	0
A yhteensä	2,7105	97,9	4065	0,15	2,7105	4065
AO	2,7105	100,0	4065	0,15	2,7105	4065
R yhteensä					-2,7105	-4065
RM					-2,7105	-4065
M yhteensä	0,0571	2,1			0,0000	
M					-0,0571	
MU	0,0571	100,0			0,0571	