

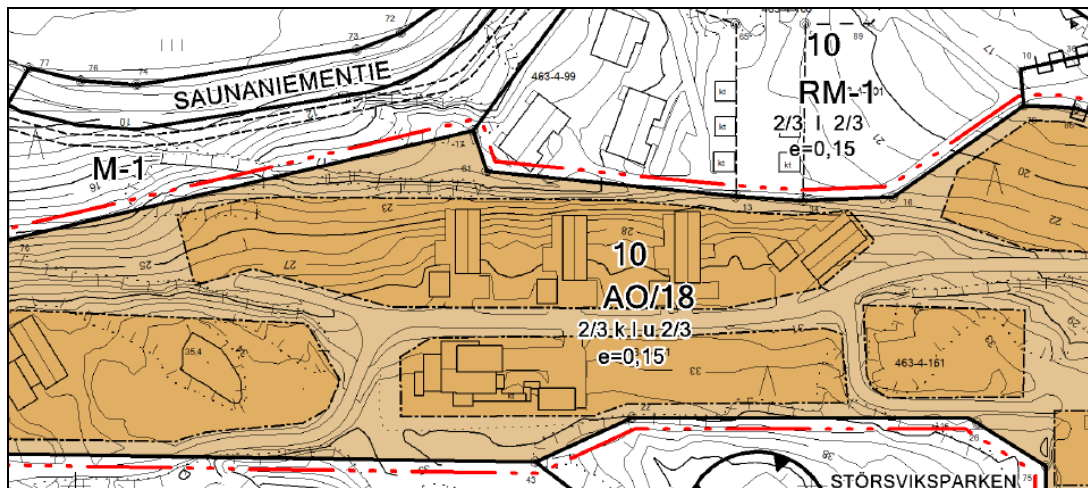
# SIUNTIO

## Störsvik

## Pickalanrinne

### ASEMAKAAVAN MUUTOS

### KAAVASELOSTUS



27.5.2020

**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 §) 23.4.2020 – 22.5.2020

Ehdotus nähtävänä (MRA 27 §) ...

Hyväksytty valtuustossa ...

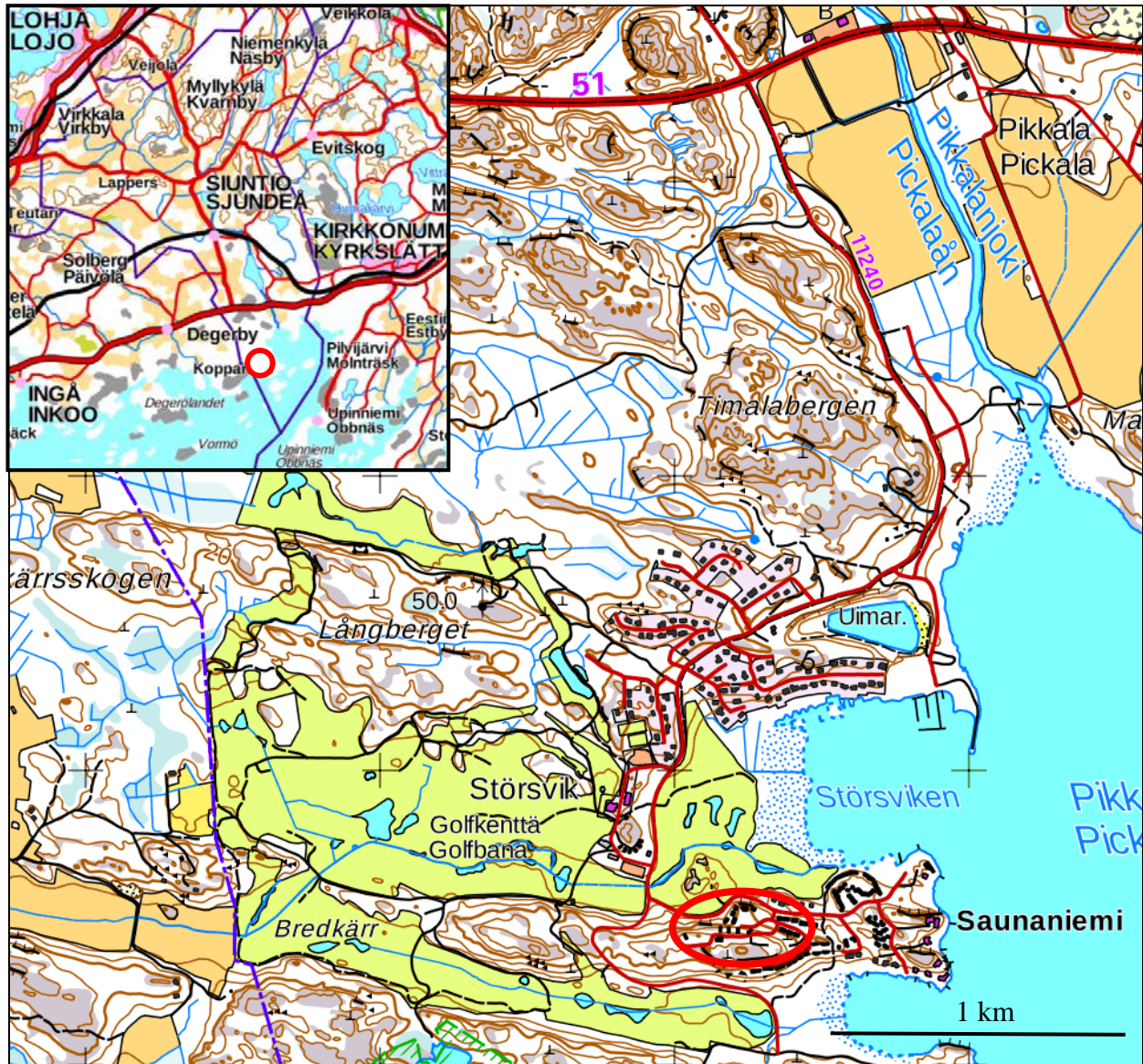
# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 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 suunnittelualueita.



## 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 .....	14
4.45	Siuntion maankäytön kehityskuva (23.10.2012).....	14
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	14
5.1	Kaavan mitoitus.....	14
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....	14
5.3	Aluevaraukset.....	15
5.31	Korttelialue.....	15

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 .....	17
6.14	Kunnallistekniikan järjestäminen.....	17
6.141	Vesihuolto .....	17
6.142	Kadut .....	17
6.143	Kevyen liikenteen yhteydet.....	17
6.15	Liikenteelliset vaikutukset .....	18
6.2	Luonnonolot ja maisema .....	19
6.3	Sosiaaliset vaikutukset .....	19
6.4	Taloudelliset vaikutukset.....	19
6.5	Suhde yleiskaavaan .....	20
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	20
7.1	Havainnekuva.....	20
7.2	Toteuttaminen.....	20

#### Liitteet

1. Havainnekuva
2. Seurantalomake
3. Kaavan laatijan vastine luonnosta koskeviin lausuntoihin

## 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.
- Muutosluonnos oli nähtävillä (MRL 62 §:n ja MRA 30 §) 23.4.2020 – 22.5.2020.

### 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 liittyä 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

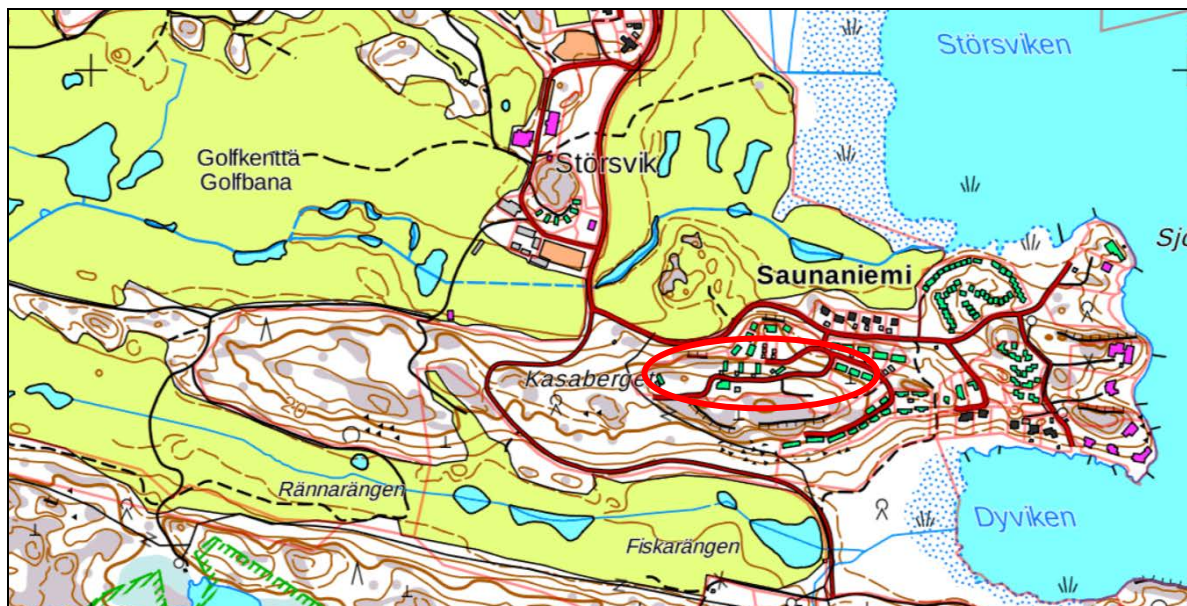
Saunanimen asunto- ja loma-asuntoalue sijaitsee golfkenttien ympäröimällä metsäisellä harjanteella (kohta 3.12).

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, maaumimaa 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 poikkeuslupaan.



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

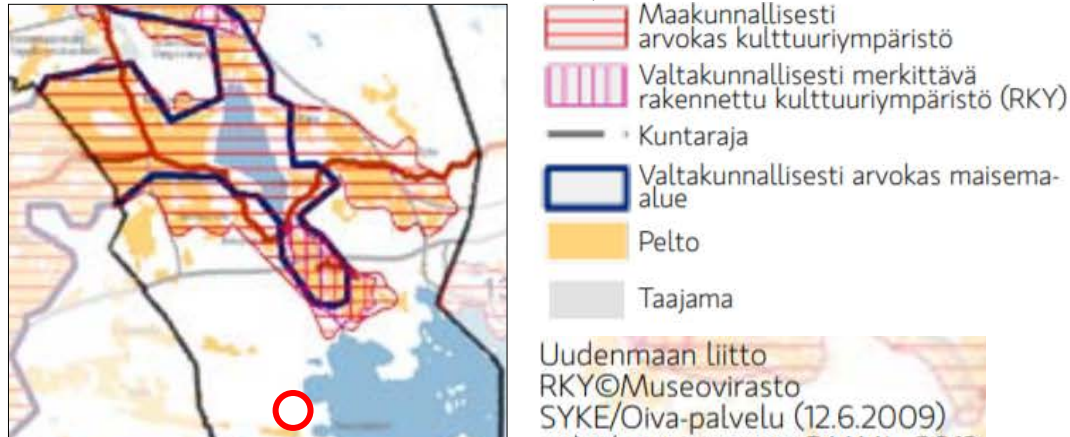
Alueella ei ole tiedossa muinaisjäännöksiä



Ote muinaisjäännösrekisteristä

### 3.134 Rakennettu kulttuuriympäristö

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

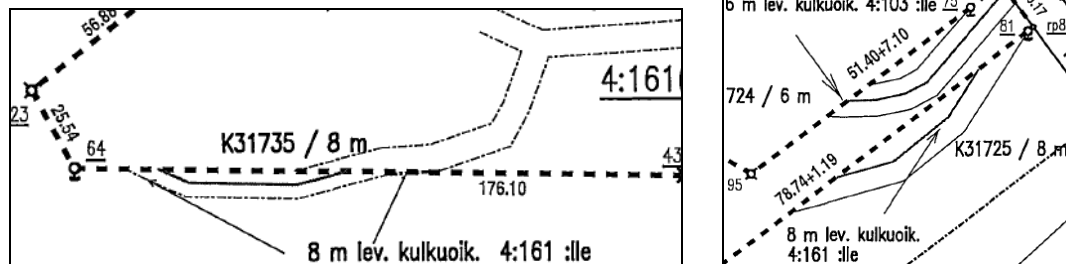


### 3.135 Liikenne

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

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

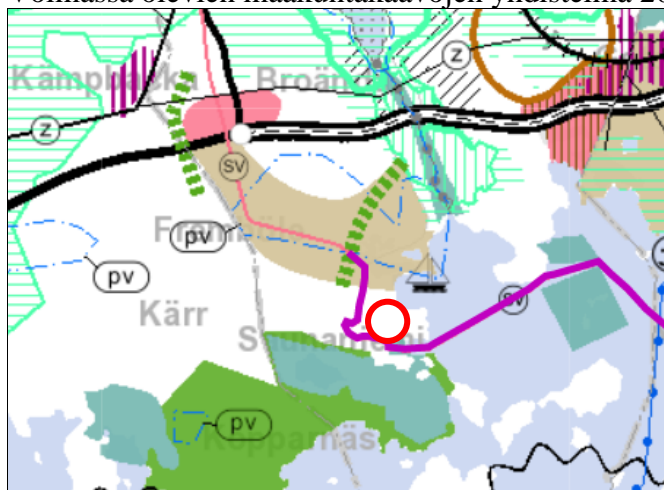
Uudenmaan maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 8.11.2006. Sitä on täydennetty myöhemmin seuraavasti:

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

Alueeseen ei kohdistu maakuntakaavan merkintöjä. Taajamatoimintojen alue sijaitsee läheisyydessä.



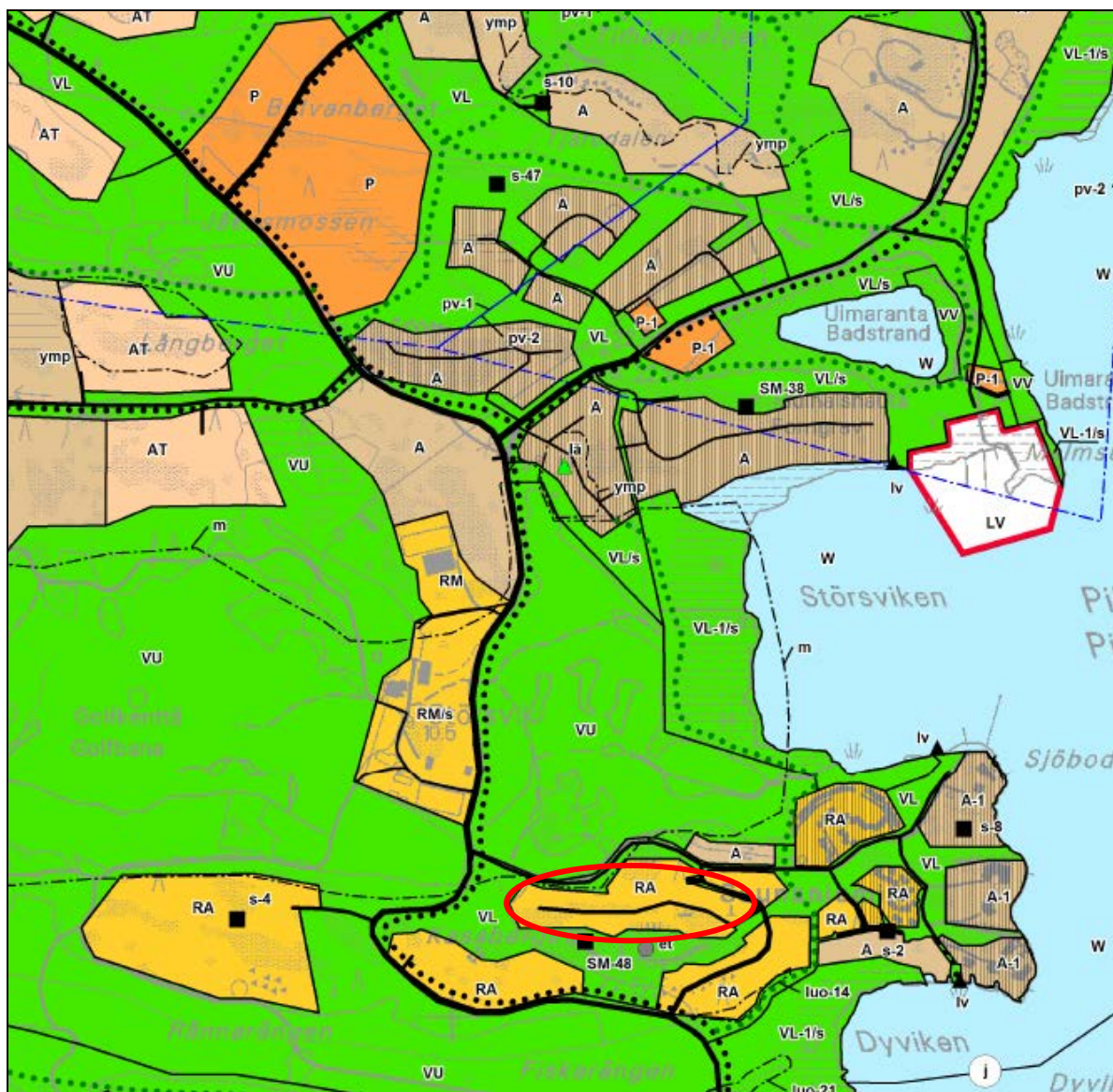
Voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmä 2019.



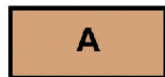
Taajamatoimintojen alue

### 3.22 Yleiskaava

Störsvikin osayleiskaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa 18.12.2006 ja se on lainvoimainen.



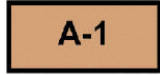
Kaavamuutoksen alue on osoitettu yleiskaavassa loma-asuntoalueeksi RA. Pääosa Saunaniemen korttelialueista on osoitettu loma-asuntoalueeksi (RA) ja noin kolmasosa pientaloalueeksi (A, A-1). A-alueet (2 aluetta) perustuvat v. 1993 myönnettyyn käyttötarkoitusta koskevaan poikkeuslupaan.



**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-asuntokäyttöön. Alueelle laaditaan asemakaava.



**VU**

**URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUIDEN ALUE.**

Alueelle saa sijoittaa urheilutoimintaan liittyviä toimintoja ja rakennuksia.

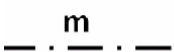


**VL**

**LÄHIVIRKISTYSALUE.**



**OHJEELLINEN KEVYEN LIIKENTEN REITTI.**



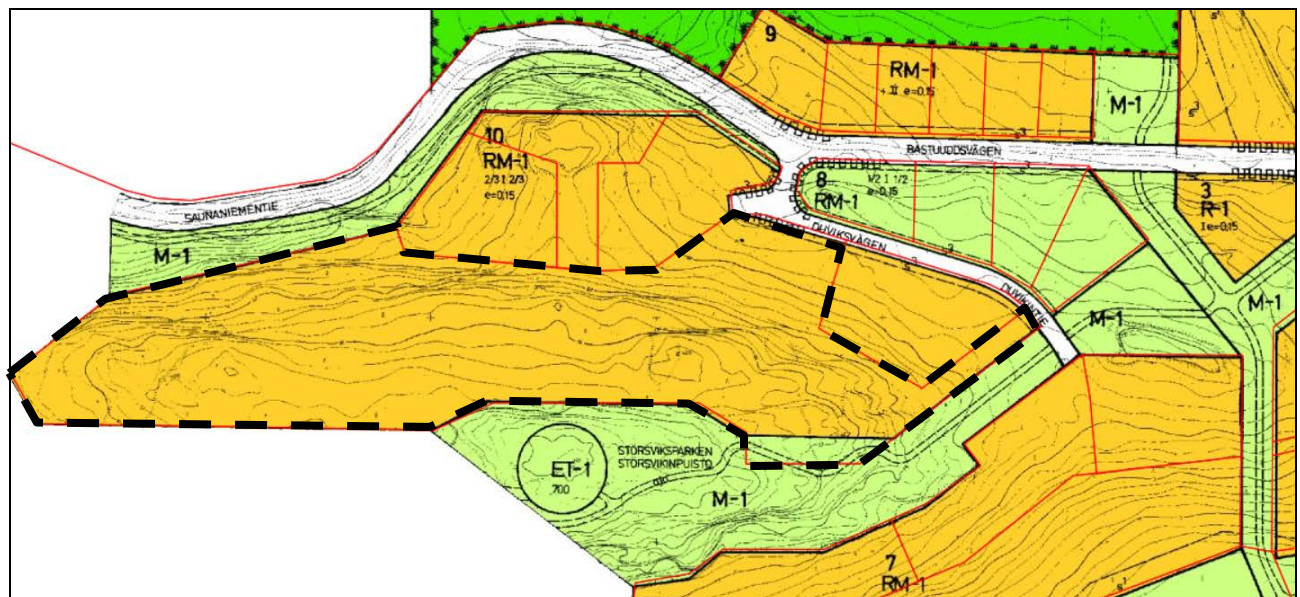
**m**

**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 miljöö säilyy tai korjaantuu. Suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, että uudisrakentaminen ja olemassa oleviin rakennuksiin tehtävät muutokset sopeutuvat ympäristöön.

### 3.23 Asemakaava



Kaavamuutosalue 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

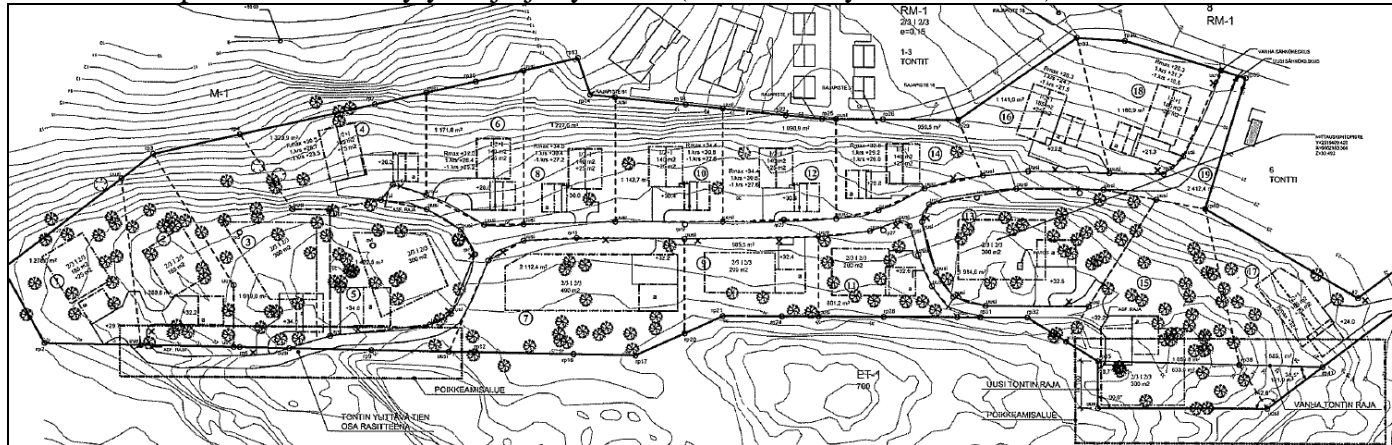
Kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 12.11.2001.

### 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

##### Luonnos

Luonnos oli nähtävillä (MRL 62 §:n ja MRA 30 §) 23.4.2020 - 22.5.2020. Yhtään mielipidettä ei jätetty.

Lausunnon antoivat: Uudenmaan liitto, Uudenmaan ELY-keskus, Länsi-Uudenmaan museo, Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, Sivistyslautakunta, Störsvikin Asukasyhdistys, Ympäristö- ja rakennuslautakunta (ennakkotieto).

Kaavan laatijan vastine esitettyihin lausuntoihin on esitetty liitteessä 3.

Lausuntojen perusteella kaavaan ei tehty muutoksia. Kaavan vaikutusten arviointia täydennettiin (kohdat 6.12 ja 6.15)

##### Ehdotus

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.

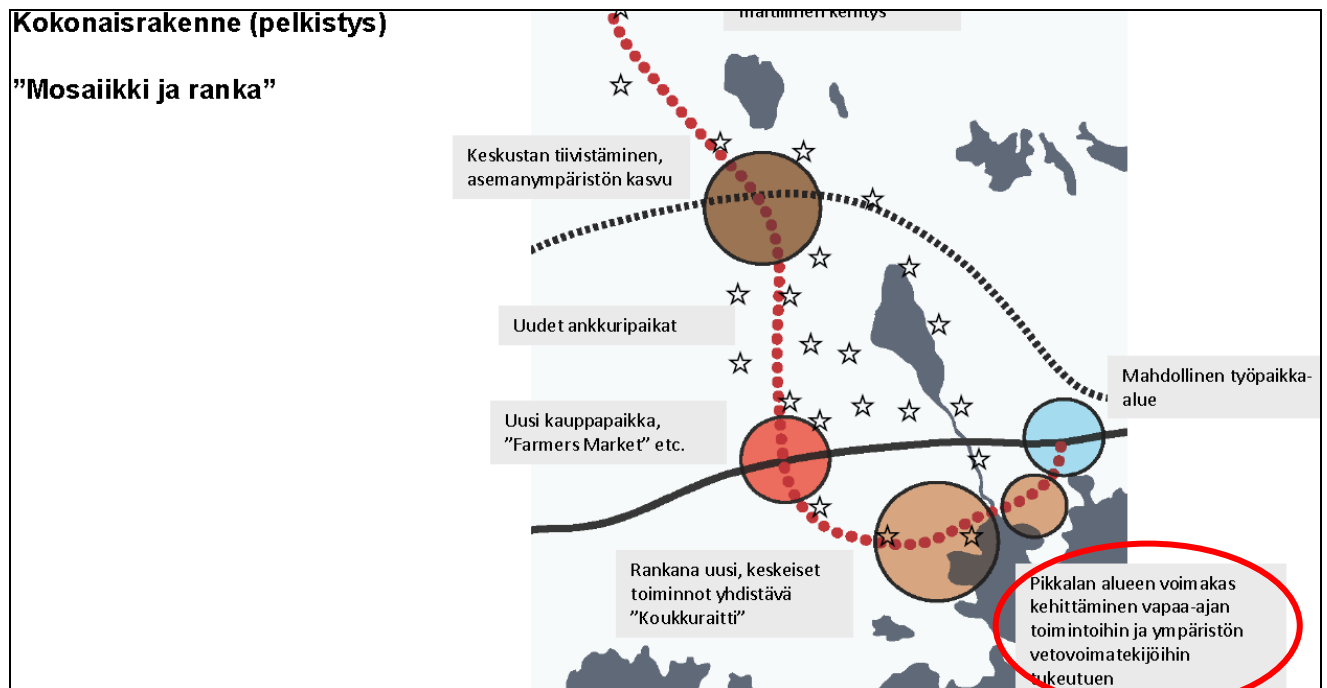
#### 4.44 Yleiskaava

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 m<sup>2</sup>.

Rakentamistehokkuus on  $e=0,15$ , mikä merkitsee rakennusoikeutta 4065 kerrosala-m<sup>2</sup>.

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 hie- man 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 liittyä 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**

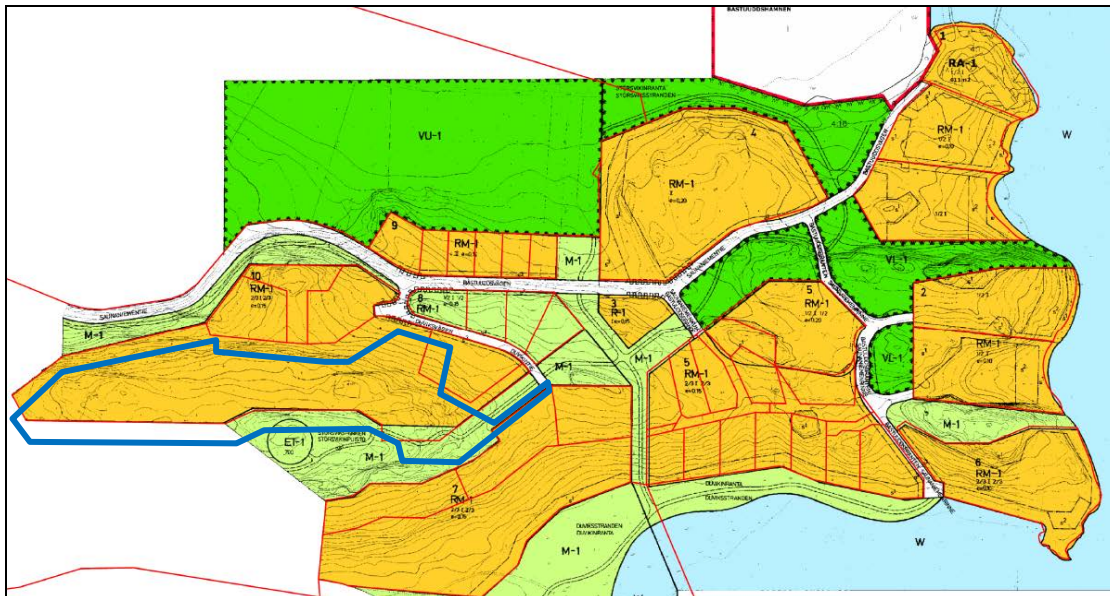
Kaavamuuotosalue sijaitsee rakennetussa ympäristössä (kohdat 1.1 ja 3.132). Kaava tukeutuu olemassa olevaan tieverkkoon sekä vesijohto- ja viemäriverkkoon. Kaavalla suunniteltu käyttö- tarkoituksen muutos ei sanottavasti vaikuta rakennettuun ympäristöön.

#### **6.12 Tasapuolisuuteen perustuva vaikutusalue**

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

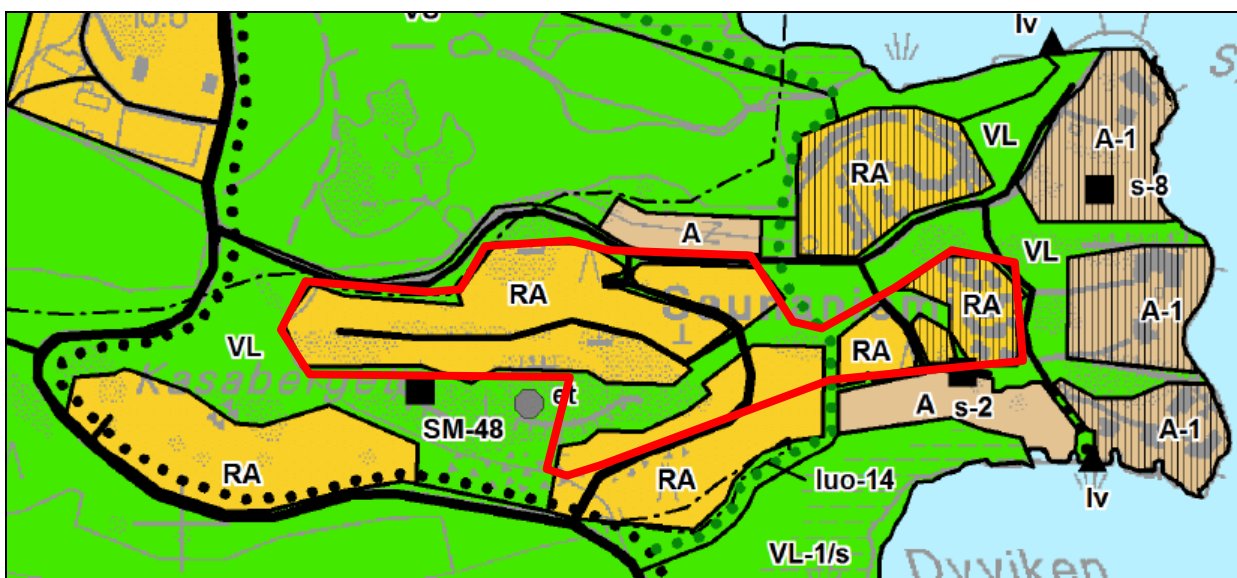
Tällä kaavamuuoksella matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta (RM-1) muutetaan ympärivuotisen asumisen (AO) korttelialueeksi.

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 muuttamista 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.

Kyseisten 100 asunnon käyttötarkoituksen muutoksen toteutumista voidaan arvioida seuraavilla perusteilla:

- On todennäköistä, että läheskään kaikki loma-asukkaat eivät halua käyttötarkoituksen muutosta. Voidaan arvioida, että pitkällä aikavälillä muutoshakemus koskee 70 asuntoa.
- Taloyhtiöissä läheskään kaikkien asuntojen käyttötarkoitus ei muutu vaikka kaava sen mahdollistaisi. Arviolta 40 asunnon käyttötarkoitus muuttuu seuraavan 20 vuoden aikana.

Yhteenvetona voidaan arvioida, että käsillä oleva kaavamuutos johtaa tasapuolisuuden perusteella siihen, että muutaman asunnon käyttötarkoitus voi vuosittain muuttua.

### 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 kaavamuutosalueen 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 viemäroinnin piirissä.

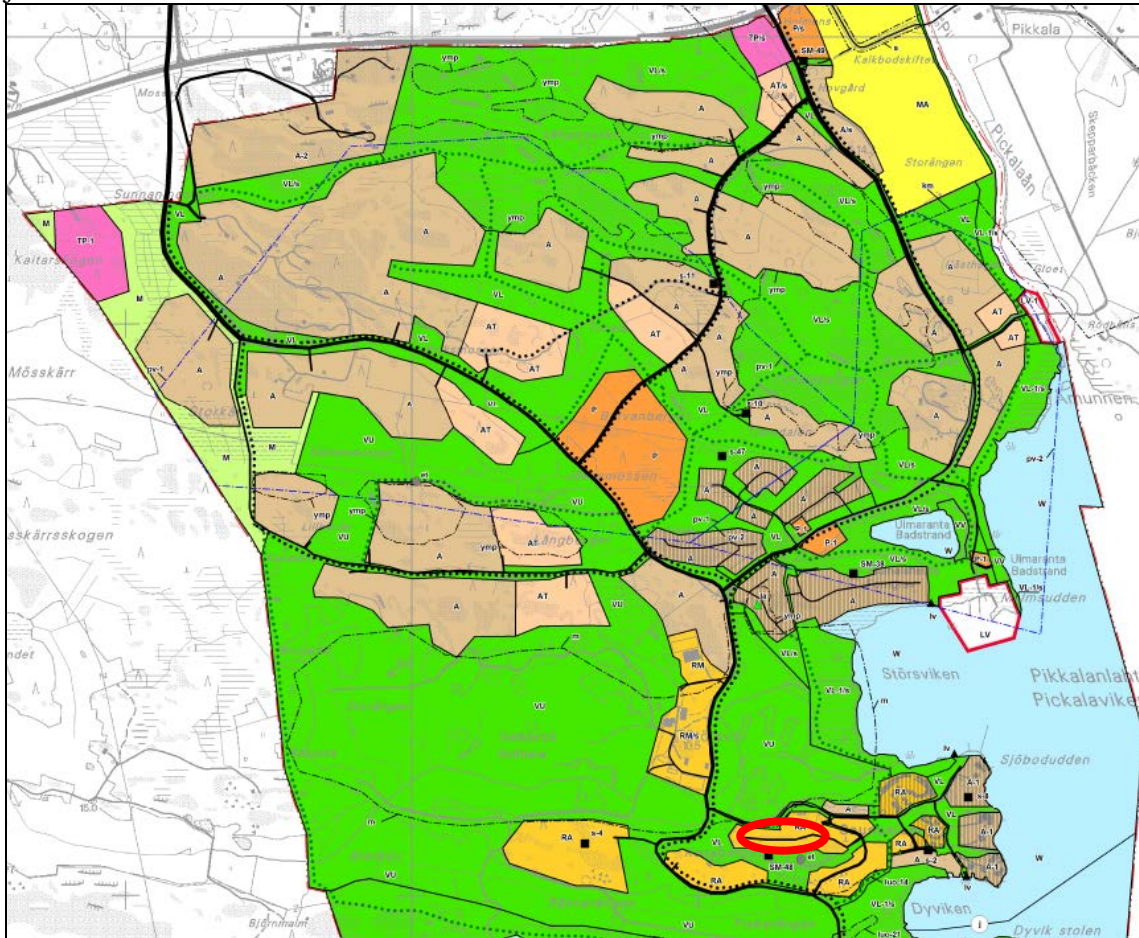
#### 6.142 Kadut

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

Kantatien 51 eteläpuolisen alueen maankäytön periaatteet on ratkaistu Sörsvikin osayleiskaavalla (kohta 3.22). Yleiskaavassa sekä voimassa olevissa asemakaavoissa alueelle on osoitettu laajat asuntoalueet.



*Sörsvikin osayleiskaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa 18.12.2006*

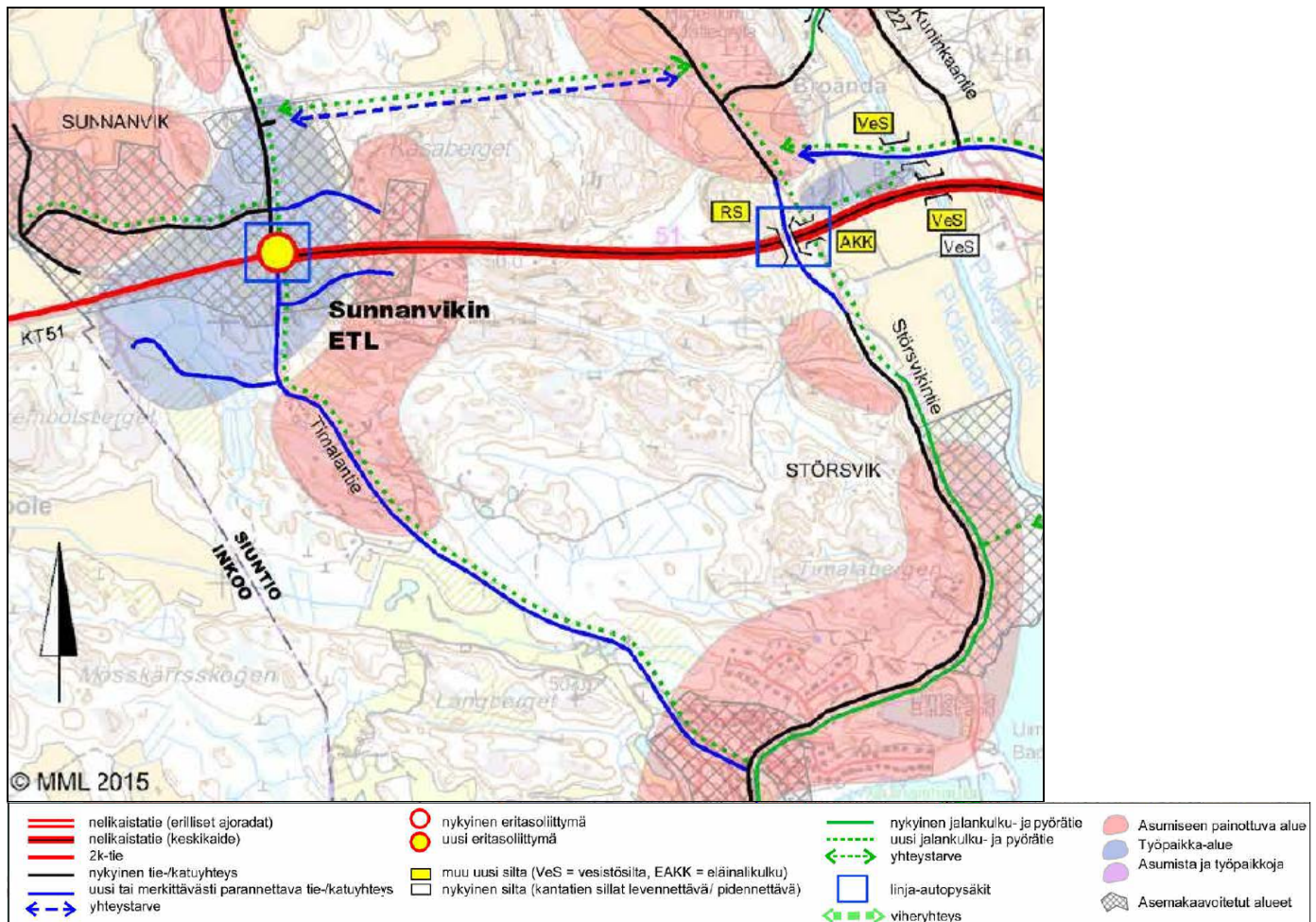
Käsillä olevalla kaavalla muutetaan voimassa olevan asemakaavan mukainen matkailua palvelevien rakennusten korttelialue (RM-1) ympärivuotisen asumisen (AO) alueeksi. Muutos koskee 18 asuntoa. Muutoksen vaikutus yleiskaavalla ja asemakaavoilla suunniteltujen alueiden aiheuttamaan liikenteeseen on hyvin vähäinen.

Yleiskaavan valmistumisen jälkeen alueelle on tehty useita yleiskaavan ja asemakaavojen toteuttamista koskevia liikenneselvityksiä:

- Kantatien 51 parantaminen välillä Kirkkonummi- Inkoon raja, aluevaraussuunnitelma, A-Insinöörit 2017
- Kantatien 51 liittymäatkaisut Siuntio kohdalla, liikenneselvitys, Sito Oy 2012
- Kt 51 Båtvikin alueen liikennejärjestelyt, Kirkkonummi ja Siuntio, toimenpideselvitys, A-Insinöörit Civil Oy 2019
- Kt 51 Kirkkonummi – Inko, toimenpiteiden vaiheistus selvitys, A-Insinöörit Civil Oy 2019
- Kt 51 suunnitelmakartat, A-Insinöörit Civil Oy 2017

Pickalanrinteen asemakaavan muutos nojautuu siten riittäviin liikenteellisiin selvityksiin.





Kantatien 51 parantaminen välillä Kirkkonummi- Inkoon raja, aluevaraussuunnitelma, A-Insinöörit 2017

## 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 viemäroinnin 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 viemäroinnin piirissä. Alueella on valmis tiestö. Kiinteistö Oy Pickalanrinne päättää alueen rakentamisesta.

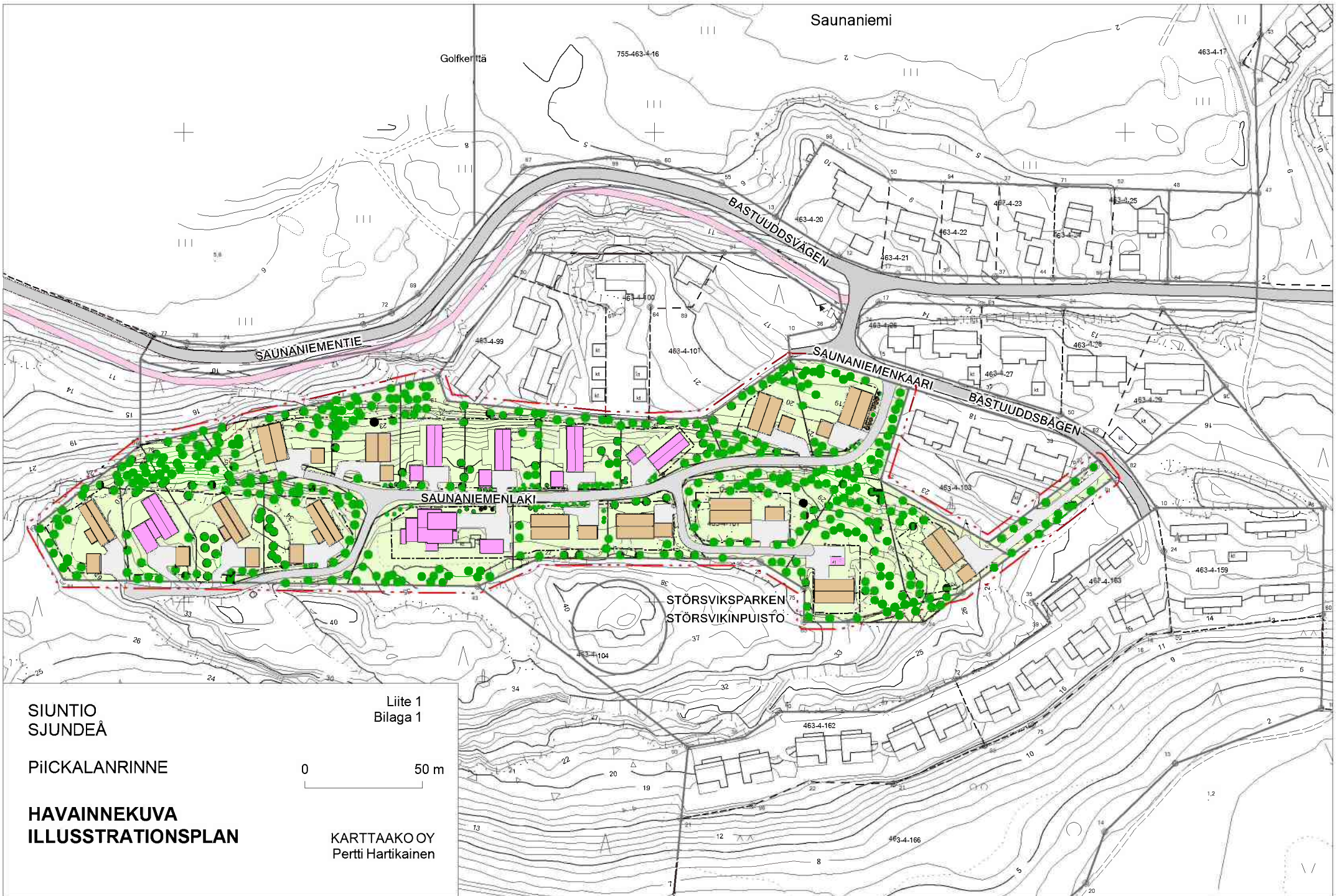
KARTTAAKO OY

Pertti Hartikainen  
dipl. ins.

Liitteet

1. Havainnekuva
  2. Seurantalomake
  3. Kaavan laatijan vastine luonnosta koskeviin lausuntoihin
- Erilliset asiakirjat
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma





**Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo**

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

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

**Alamerkinnot**

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



KAAVAN LAATIJAN VASTINE LAUSUNTOIHIN/ PLANLÄGGARENS GENMÅLE OM UTLÅTANDENA  
27.5.2020

LAUSUNTO / UTLÅTANDE	VASTINE / GENMÅLE
<b>1. UUDENMAAN LIITTO</b>	
<p>Suunnittelualueelle ei ole osoitettu maakuntakaavassa erityistä käyttötarkoitusta eikä yhden korttelin 18 asuntoa mahdollistava erillispientalojen kortteli-alue ole määrällisesti seudullisesti merkittävää maankäyttöä.</p> <p>Uudenmaan liitto katsoo kuitenkin, että osayleiskaavan vastainen asemakaavan muutos, jossa yksittäisen korttelin käyttötarkoitus muutetaan vapaa-ajan asumisesta ympärivuotisen asumiseen, ei ole kannatettavaa. Asemakaavan muutos voi synnyttää yksittäistä korttelialuetta laajemman tarpeen vastaavanlaisiin käyttötarkoitukseen muutoksiin. Kuten kaavaselostuksessa kerrotaan, maanomistajien tasapuolinen kohtelu edellyttää, että muidenkin alueiden maanomistajilla on oikeus vastaavaan käyttötarkoitusta koskevaan muutokseen olosuhteiltaan samanlaisilla alueilla. Sen tähden yksittäisen korttelin käyttötarkoituksen muutoksen vaikutukset voivat muodostua merkittäviksi kunnan maankäytön kokonaisuudessa.</p> <p>Uudenmaan liitto katsoo, että jos asemakaavan muutosta halutaan jatkaa tässä muodossa, tulee kaavamuutoksen vaikutuksia arvioida laajemmin ja erityisesti yhdenvertaisen kohtelun näkökulmasta.</p>	<p>Kunnanhallitus päätti 25.2.2019, että anomus asemakaavan muuttamisen käynnistämiseksi hyväksytään. Lausunnon tarkoittamaa yhdenvertaista kohtelua on arvioitu kaavaselostuksen kohdassa 6.12. Arviota täydennetään.</p> <p><a href="#">Kommunstyrelsen beslöt 25.2.2019, att ansökan om att anhängiggöra detaljplaneändringen godkänns. Den i utlåtandet avsedda jämlika behandlingen är bedömd under punkt 6.12. i planbeskrivningen. Bedömningen kompletteras.</a></p> <p><b>Ei aiheuta muutosta kaavakarttaan.</b> <a href="#">Föranleder ingen ändring på plankartan.</a></p>
<b>2. UUDENMAAN ELY-KESKUS</b>	
<p>Asemakaavan muutoshanke on osayleiskaavan vastainen. Yleiskaava ei ole ollut riittävästi ohjeena asemakaavan muutoshankkeelle.</p> <p>Asemakaava ei muodosta tarkoituksenmukaista kokonaisuutta tutkia ympärivuotisen asutuksen lisäämistä yleiskaavan RM alueelle.</p> <p>Yleiskaavallinen tarkastelu liikennevaikutusten osalta osana laajempaa tulevaa kokonaisuutta puuttuu.</p> <p>Yleiskaavasta poikkeamista ei ole perusteltu mm. maakuntakaavan antamista lähtökohdista.</p>	<p>Kunta on pitänyt kaavamuutosta tarkoituksenmukaisena. Kunnanhallitus päätti 25.2.2019, että anomus asemakaavan muuttamisen käynnistämiseksi hyväksytään.</p> <p><a href="#">Kommunen har ansett att planändringen är ändamålsenlig. Kommunstyrelsen beslöt 25.2.2019, att ansökan om att anhängiggöra detaljplaneändringen godkänns.</a></p> <p>Kaavan vaikutusten arviointia täydennetään lisäämällä kohta 6.15 (liikenteelliset vaikutukset). <a href="#">Planens konsekvensbedömning kompletteras med punkt 6.15 (trafikmässiga konsekvenser).</a></p> <p>Kaavamuutoksella ei ole seudullista merkitystä (kohta 1). <a href="#">Planändringen har ingen regional betydelse (punkt 1)</a></p>

<p>Myöskään ei ole arvioitu kaavamuutosta yhdenvertaisen kohtelun näkökulmasta; mitä seurausvaikutuksia olisi vastaavanlaisen muutoksen sallimisesta muille R -alkuisille alueille.</p> <p>Vuonna 1993 voimassa olleen rakennuslain aikana tehtyä poikkeuslupaa ei voi käyttää perusteluna koko asemakaava-aluetta koskevaksi käyttötarkoituksen linjaratkaisuksi. Asemakaavamuutosta ohjaava osayleiskaava on hyväksytty nykyisin voimassa olevan maankäyttö- ja rakennuslain aikana 18.12.2006.</p> <p>Maistraatin linjaukset väestötietojärjestelmään kirjaamisesta eivät ole perusteita poiketa yleiskaavasta.</p>	<p>Lausunnon tarkoittamaa yhdenvertaista kohtelua on arvioitu kaavaselostuksen kohdassa 6.12. Arviota täydennetään.</p> <p><a href="#">Den i utlåtandet avsedda jämlika behandlingen är bedömd under punkt 6.12. i planbeskrivningen. Bedömningen kompletteras.</a></p> <p>Lähiympäristössä on 11 omakotitaloa. Ne perustuvat v. 1993 myönnettyyn käyttötarkoitusta koskevaan poikkeuslupaan. Käyttötarkoituksen muutosta koskeva linjaratkaisu on siten tehty jo v.1993. Poikkeuspa on otettu huomioon voimassa olevassa yleiskaavassa.</p> <p><a href="#">I närområdet finns 11 egnahemsbostäder. De grundar sig på ett år 1993 beviljat undantagslov som gäller ändring av användningsändamålet. Linjebeslut om ändring av användningsändamålet har därmed gjorts redan år 1993. Undantagsloven har beaktats i gällande generalplanen,</a></p> <p><b>Ei aiheuta muutosta kaavakarttaan.</b> <a href="#">Föranleder ingen ändring på plankartan.</a></p>
<b>3. LÄNSI-UUDENMAAN MUSEO</b>	
<p>Maiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön näkökulmista rakentamisen sijoittelu vaikuttaa maisemallisesti alueelle soveltuvalta. Museo ei näe estettä alueen muuttamiselle ympärivuotisen asumisen alueeksi. Rakennukset ovat uusia eikä niihin liity rakennussuojelullisia arvoja.</p> <p>Suunnittelualueelta ei tunneta kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita kulttuuriperintökohteita. Alueelta ei myöskään voida olettaa löytyvän ennestään tunte mattomia muinaisjäännöksiä.</p>	<p><b>Ei aiheuta muutosta</b> <a href="#">Föranleder ingen ändring</a></p>
<b>4. LÄNSI-UUDENMAAN PELASTUSLAITOS</b>	
<p>Ei huomautettavaa</p>	
<b>5. SIVISTYSLAUTAKUNTA</b>	
<p>Muutos palvelee kunnan elinvoimaisuutta ja antaa mahdollisuuden asumiseen lähellä luontoa hyvien kulkuyhteyksien äärellä. Puoltaa kaavamuutosta.</p>	
<b>6. YMPÄRISTÖ- JA RAKENNUSLAUTAKUNTA</b>	
<p>Ei huomautettavaa (esitys)</p>	
<b>7. STÖRSVIKIN ASUKASYHDISTYS</b>	
<p>Vakituisen asumisen lisääntyminen on Störsvikin kehityksen kannalta myönteistä. Puoltaa muutosta.</p>	