

# KAAVASELOSTUS

## Pickala Rock Resort asemakaava

Siuntio 755-463-4-104

Asemakaavan selostusluonnos 12.09.2023



## Sisällys

Liitteet .....	1
Suunnitelmat ja selvitykset .....	1
1 Perustiedot ja tiivistelmä .....	3
1.1 Tunnistetiedot .....	3
1.2 Kaavan tarkoitus ja pääsisältö .....	4
1.3 Kaavaprosessin vaiheet ja osallistuminen .....	5
1.4 Asemakaava .....	5
1.5 Asemakaavan toteuttaminen .....	5
2 Lähtökohdat .....	6
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista .....	6
2.1.1 Alueen yleiskuvaus .....	6
2.1.2 Luonnonympäristö .....	7
2.1.3 Kulttuuriympäristö .....	12
2.1.4 Rakennettu ympäristö .....	13
2.1.5 Maanomistus .....	15
2.2 Suunnittelutilanne .....	15
2.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet .....	15
2.2.2 Maakuntakaava .....	16
2.2.3 Yleiskaava .....	16
2.2.4 Asemakaava .....	18
2.2.5 Siuntion maankäytön kehityskuva 2040 .....	18
2.2.6 Rakennusjärjestys .....	19
3 Asemakaavan suunnittelun vaiheet .....	19
3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve .....	19
3.1.1 Osalliset .....	19
3.1.2 Vireille tulo .....	20
3.1.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....	20
3.1.4 Viranomaisyhteistyö .....	21
3.2 Asemakaavan tavoitteet .....	21
3.2.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet .....	21
3.3 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot .....	23
4 Asemakaavan kuvaus .....	25
4.1.1 Mitoitus .....	25
4.1.2 Palvelut .....	26
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....	26



4.3	Aluevaraukset.....	26
4.3.1	Asumisen korttelit (AO, AP).....	26
4.3.2	Virkistys- ja viheralueet (VL, VU).....	26
4.3.3	Matkailutoiminta (KL).....	27
4.3.4	Tie- ja katualueet, reitit.....	27
4.3.5	Pysäköinti.....	27
4.4	Kaavamerkinnot ja määräykset.....	27
4.5	Asemakaavan vaikutukset.....	27
4.5.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	27
4.5.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	30
4.5.3	Vaikutukset talouteen.....	33
4.5.4	Vaikutukset terveellisyteen ja turvallisuuteen.....	33
4.6	Nimistö.....	34
5	Asemakaavan toteutus.....	35
5.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	35
5.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	35
5.3	Toteutuksen seuranta.....	35



## Liitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma  
Asemakaavakartan pienennös A3  
Asemakaavamerkinnot ja -määräykset  
Luonnosvaiheen mielipiteet, lausunnot ja kaavoittajan esitys vastineiksi  
Maisema-analyysi sekä viitesuunnitelmaluonnoksen maisemasuunnittelu osuus/  
Maisema-arkkitehtitoimisto Maanlumo Oy, 2023  
Viitesuunnitelmaluonnos/ H-L Arkkitehdit, 2023  
Pickala Rock Resort Par 3 kenttä, golfsuunnitelma/ Tilander GolfDesign, 2023  
Rock Resort Pickala, Luontoselvitys 2022 (28.9.2022/Luontotieto Keiron Oy)  
Pickala Rock Golfkenttä, Pohjatutkimusraportti (2.6.2022 Sipti Consulting; Uudenmaan pohjatutkimus Oy, Geo-Hydro Oy)  
Siuntion teemayleiskaava, luontokohteiden tarkistaminen, 29.4.2021, päivitys 3.6.2021 (Sweco Infra&rail Oy), kohteet 6-8

## Suunnitelmat ja selvitykset

Etelä-Siuntion osayleiskaavamuutostyön sekä teemakaavojen selvitykset:

- Siuntion kunnan arkeologinen inventointi (Museovirasto/ Vesa Laulumaa, 2014)
- Etelä-Siuntion luontoselvitys, (7.6.2016, Ramboll)
- Etelä-Siuntion maisemaselvitys (24.5.2016 Ramboll)
- Hirvien ekologiset käytävät Siuntion eteläosissa (2018 Faunatica)
- Siuntion luonnon ja ympäristön arvoalueiden sijoittuminen (4.2.2021 Sweco)
- Siuntion teemayleiskaava, luontokohteiden tarkistaminen (3.6.2021 Sweco)
- Rakennetun kulttuuriympäristön inventointi (Sweco Ympäristö Oy 2019)
- Siuntion kunnan teemayleiskaava, selostus 20210907/ehdotusvaihe

Suunnittelualueetta koskevia suunnitelmia ja selvityksiä:

- Pickala Rock Golfkenttä, Pohjatutkimusraportti (2.6.2022 Sipti Consulting; Uudenmaan pohjatutkimus Oy, Geo-Hydro Oy)
- Siuntion teemayleiskaava, luontokohteiden tarkistaminen, 29.4.2021, päivitys 3.6.2021, Sweco Infra&rail Oy
- Rock Resort Pickala, Luontoselvitys 2022 (28.9.2022/Luontotieto Keiron Oy)
- Pickala Rock Resort Par 3 kenttä, golfsuunnitelma / Tilander GolfDesign, 2023



- Maisema-analyysi sekä yleissuunnitelmaluonnoksen (=viitesuunnitelma) maisemasuunnittelu osuus/ Maisema-arkkitehtitoimisto Maanlumo Oy, 2023
- Viitesuunnitelmaluonnos/ H-L Arkkitehdit, 2023

Asemakaavaa laadittaessa em. selvityksiä täydennetään tarvittavilta osin. Asemakaavan yhteydessä laaditaan kunnallistekninen yleissuunnitelma.

Kunnan ja alueen maanomistajien kesken tullaan laatimaan maankäytösopimukset maan arvonnousun jakamiseksi.



# 1 Perustiedot ja tiivistelmä

## 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaava koskee pääosin kiinteistöön 755-463-4-104 kuuluvaa aluetta. Asemakaavan muutosalue sijaitsee Siuntion kunnan eteläosassa Störsvikin alueella.

Asemakaavalla muodostuvat asumisen kortteleiden X tontit X, matkailua palvelevien rakennusten kortteli X tontti X, golfkenttäalue sekä niihin liittyviä, viher- ja katualueita.

Tonttijaot laaditaan ohjeellisina.

Siuntion kunta / Tekninen toimisto

Vt. Tekninen johtaja Kenneth Flythström p. +358 44 386 1099  
([kenneth@flythstrom@siuntio.fi](mailto:kenneth@flythstrom@siuntio.fi))

Kaavan laatija:

Luonnosvaihe: Sitowise Oy, Linnoitustie 6D, 02600 Espoo

Kirsi Rantama, arkkitehti SAFA

Lotta Syväniemi, arkkitehti

([etunimi.sukunimi@sitowise.com](mailto:etunimi.sukunimi@sitowise.com))

Ehdotusvaihe: Sitowise Oy, Linnoitustie 6D, 02600 Espoo

Kirsi Rantama, arkkitehti SAFA

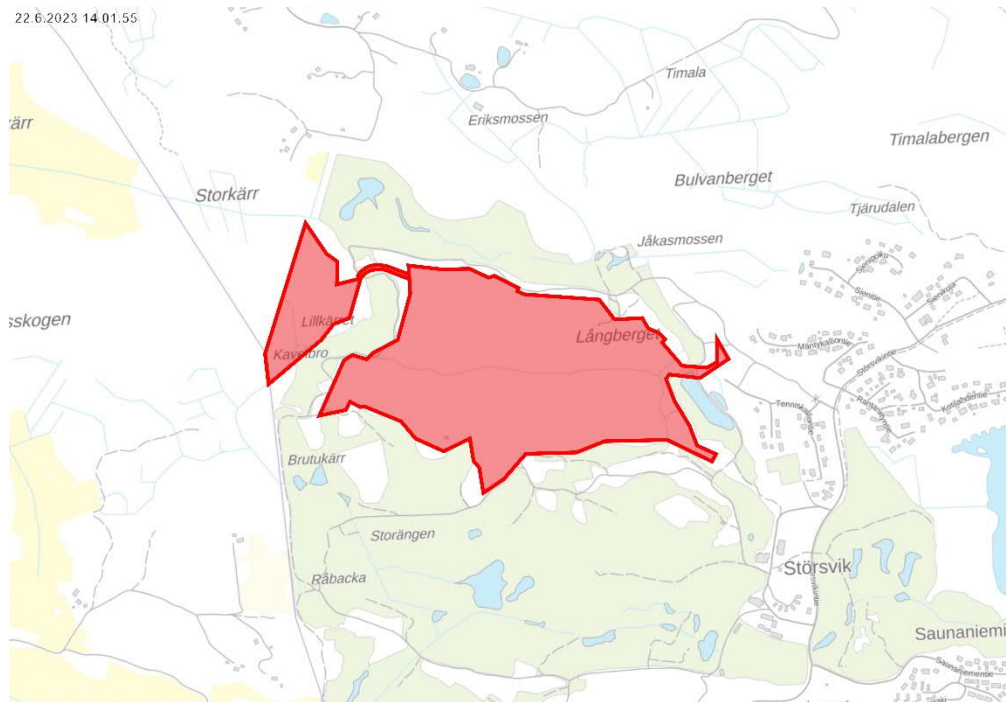
Lotta Syväniemi, arkkitehti

([etunimi.sukunimi@sitowise.com](mailto:etunimi.sukunimi@sitowise.com))

Kaava-alueen sijainti

Pickalan asemakaava-alue sijaitsee Störsvikissä, Etelä-Siuntiossa. Aluetta ympäröi pohjois-, itä-, länsi- ja eteläpuolella Pickalan golfkenttä. Lännessä alue rajautuu lisäksi rakentamattomiin metsäkiinteistöihin, idässä asemakaavoitettuun asuinkortteliin ja Timalantiehen. Kaava-alue sijoittuu noin 7 km kaakkoon Siuntion kuntakeskuksesta. Suunnittelualueen raja-alue on esitetty kuvassa 1.1.





Kuva 1.1 Suunnittelualueen raja-*us* (Siuntion karttapalvelu).

## 1.2 Kaavan tarkoitus ja pääsisältö

Tavoitteena on laatia asemakaava, joka mahdollistaa Pickala Rock Resort-hankkeen alueelle asumista, uuden Rock Course Oy:n omistaman par3-golfkentän sekä hotelli- ja ravintolapalveluita osayleiskaavassa esitettyjen ja siihen poikkeamisluvassa (8.2.2022) esitettyjen aluerajausten periaatteiden mukaisesti. Asemakaavan tavoitteena on toteuttaa osayleiskaavan perustetta tasokkaan ja identiteetiltään omaleimaisen asuinalueen rakentamiseksi. Tavoitteena on lisäksi alueen ympärivuotisen toiminnan lisääminen. Osayleiskaavan mukaista mitoitustavoitetta tullaan kokonaissuunnitelman kautta tarkistamaan kunnan ja kaavahankkeen tavoitteita vastaavaksi. Asemakaavassa aluerajauksia täsmennetään osayleiskaavaan verrattuna. Kortteleita ympäröivät alueet osoitetaan virkistysalueiksi luonto-, maisema- ja suojeluarvot huomioiden.

Alustavasti tavoitteena on osoittaa kaavamuutosalueelle yhteensä n. 120 uutta rakennuspaikkaa asumisen viihtyisyystekijät sekä alueen luontoarvot huomioiden. Alueelle soveltuva rakentamisen määrä selviää lopullisesti kaavoitusprosessin kuluessa.

Suunnittelualue on osa laajempaa Pickalan vapaa-ajankeskusta, jota kehitetään monipuoliseksi toiminnalliseksi kokonaisuudeksi, jossa yhdistyvät loma-asuminen, ympärivuotinen asuminen, matkailu- ja virkistyspalvelut sekä näihin kytkeytyvät elinkeinot ottaen huomioon alueen luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvot. Pickalaa kehitetään erityisesti laadukkaana vapaa-ajan ja vakituisen



asumisen alueena, jossa keskeisinä arvoina korostuvat luonto ja rauhallisuus. Alueen kehittämisessä huomioidaan erityisesti ns. kakkosasuminen ja etätö- mahdollisuudet.

### 1.3 Kaavaprosessin vaiheet ja osallistuminen

Kaavan vireilletulo- ja valmisteluvaihe: (MRL 62 §, MRA 30 §)

- o Asemakaavan käynnistämistä koskeva aloituskokous 30.5.2023
- o Asemakaava vireille teknisen lautakunnan päätöksellä 13.6.2023 § 54
- o Osallistumis- ja arviointisuunnitelman hyväksyminen teknisessä lautakunnassa 13.6.2023 § 54
- o Viranomaisneuvottelu 15.6.2023
- o Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL 63 §) nähtävillä 28.6.-4.8.2023 kunnan nettisivuilla ja Siuntion kunnan teknisessä toimistossa
- o Valmisteluvaiheen aineisto (kaavaluonnos) teknisessä lautakunnassa 12.9.2023
- o Kuulutus lehdessä (Västra Nyland, Kirkkonummen Sanomat), kunnan ilmoitustaululla ja ilmoitus kaavoituksen nettisivuilla, lausuntopyyntö ja nähtävillä olo

### 1.4 Asemakaava

Asemakaava laaditaan tilan Störsvik 755-463-4-104 osalle aluetta. Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

Tavoitteena on laatia asemakaava, joka mahdollistaa Störsvikin alueelle asu- mista (AO, AP), uuden par 3-golfkentän (VU) sekä hotelli- ja ravintolapalveluita (KL) osayleiskaavassa esitettyjen ja siihen poikkeamisluvassa (8.2.2022) esitettyjen aluerajausten periaatteiden mukaisesti, sekä niihin liittyvät katu- ja virkistysalueet.

Störsvikin osayleiskaavan mukaista mitoitustavoitetta tullaan kokonaissuunnitelman kautta tarkistamaan kunnan ja kaavahankkeen tavoitteita vastaavaksi.

### 1.5 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista heti lainvoiman saatuaan.





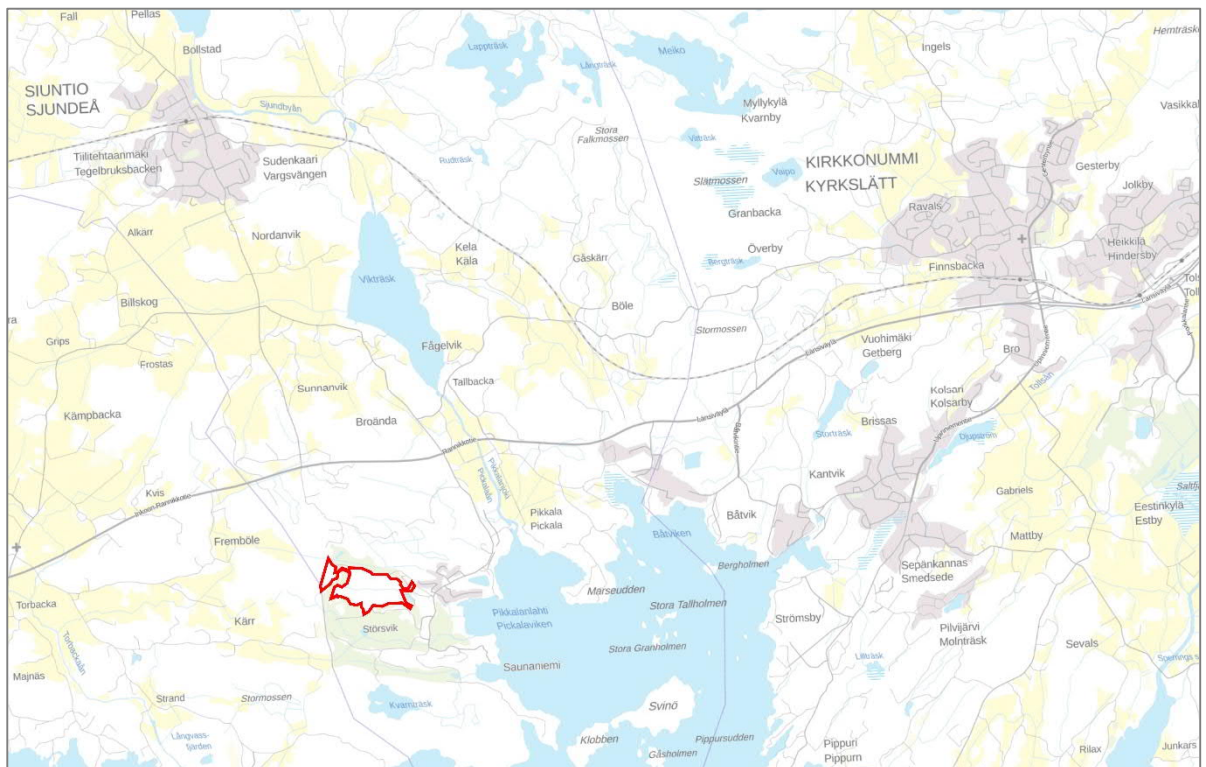
## 2 Lähtökohdat

### 2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Pikkalanlahden rannalla Störsvikissä. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 45 ha. Alueelle saavutaan Störsvikintietä ja siitä erkanevaa Tenniskalliontietä pitkin. Suunnittelualueeseen rajautuu olemassa olevat Oy Pickala Golfin golfkentät. Suunnittelualue sijaitsee noin 7 km päässä Siuntion kuntakeskuksesta.

Suunnittelualue muodostuu pääosin tilaan Störsvik 755-463-4-104 kuuluvasta alueesta, jonka pinta-ala on noin 45 hehtaaria. Alueen keskiosaan on rakenteilla 9-reikäinen uusi golfkenttä. Rock-kentän arvioitu valmistuminen on alkukesällä 2025. Muuten alue on rakentumatonta. Korttelialueiksi osoitettavat alueet ovat nykyään pääosin sekametsää. Alue sijoittuu pääosin jyrkäpiirteiselle itä-länsisuuntaiselle kallioselänteelle, josta Långberget-niminen mäki erottuu suurimpana kalliolakena.



Kuva 2.1 Suunnittelualueen sijainti (Siuntion karttapalvelu).



## 2.1.2 Luonnonympäristö

### Luonnonolot

Suunnittelualue sijoittuu pääosin jyrkkäpiirteiselle itä–länsisuuntaiselle kalliiose- länteelle. Alueen kasvillisuus on merellisten kalliometsien tyypillistä lajistoa: se- länteillä sijaitsevat karut tai kuivat kangasmetsät, rinnealueilla on tuoretta kan- gasmetsää, alavilla mailla rehevämpää lehto-, suo- tai kosteikkokasvillisuutta. Oy Pickala Golf Ab:n -kenttien ympäröivät metsäiset selänteet ovat varsin ka- peita ja puustoalueet muodostavat pitkittäisiä kuvioita. Alueella sijaitsee useita kulutukselle herkkiä biotooppeja, kuten jäkäläkankaita, pienialaisia lehtoja ja soistuneita kosteikoita.

Selvitysalueen luonto on ihmisvaikutteista joko metsätalouden, uuden par3- golfkentän rakentamisen tai 1900-luvun alkupuoliskon omavaraisen asumisen vuoksi. Tämä alue on lisäksi ollut osa neuvostoaikaista miehitystä vuosina 1944–1956, mutta ilmakuvien perusteella voimaperäisiä muutoksia ei tälle alu- eelle ole kohdistunut. Lähelle sijoittuva Kopparnäs oli intensiivisten tykistöam- muntojen maalitauluna.



*Kuva 2.2. Näkymä kaava-alueelta Pickala Golfin Park-kentälle. Kuva: Maisema- arkkitehtitoimisto Maanlumo Oy, 2023*



Selvitysalueen arvokkaimmat luontokohteet ovat länsireunan lahopuurikas ruohoturvekangas, järeää kuusikkoa kasvava ja paikoin lahopuurikas pohjoisrinne sekä kaksi entistä asuinpaikkaa: tuoretta niittyä kasvava etelärinne vanhan torpan paikalla (Solbacka) ja niittymäinen alue entisellä asuinpaikalla (Storängen). Kaikki hoidetut perinneympäristöt ovat uhanalaisia luontotyyppejä. Mainittuja entisiä asuinpaikkoja ei liene hoidettu sitten miehityksen alun vuonna 1944. Ne voidaan luokitella enemmänkin kulttuurihistoriaa ilmentäviksi kohteiksi, jotka ovat osin jo kehittyneet lehdoiksi.

Nämä alueen neljä luontokohdetta on luokiteltu luontoarvoiltaan paikallisesti arvokkaiksi. Ne lisäävät paikallisesti luonnon monimuotoisuutta, mutta vastaavia elinympäristöjä löytyy muualta Siuntiossa ja lähiympäristöstä. Niiden huomiominen suunnittelussa on suositeltavaa luontokadon vähentämiseksi paikallisella tasolla.

Arvokkaimmat yksittäiset puut ovat lakialueiden vanhat, yksittäiset kilpikaarnaiset ja lakkapäiset männyt.



*Kuva 2.3. Torpan kivijalka. Kuva: Maisema-arkkitehtitoimisto Maanlumo Oy, 2023*





*Kuva 2.4. Suunnittelualueella kasvava lakkapäämänty. Kuva: Maisema-arkkitehtitoimisto Maanlumo Oy, 2023*

## Maisemarakenne

Suunnittelualueetta luonnehtivat pitkittäiset kallioselänteet ja niitä rajaavat alavat laaksotilat, jotka ovat entisiä Störsvikin kartanon pelloja, nykyisiä Oy Pickala Golf Ab:n golfkenttiä. Selänteet muodostavat maisemallisesti tärkeitä metsäisiä saarekkeitä, jotka näkyvät kauas alueen ulkopuolelle avoimessa maisemassa.

Suurmaiseman rakenne on suuntautunut itä-länsi-suuntaisesti. Alueen korkeus-suhteet ovat äärevät. Alueella on runsaasti avokallioita sekä jyrkkäpiirteisiä rinteitä. Maaston alavimpiin kohtiin on muodostunut avo-ojia sekä vettä kerääviä painanteita. Maaston korkeus vaihtelee noin +11 – +34,5 m välillä. Maastonmuodot ovat paikallisesti pienipiirteisiä ja niissä näkyy kaakko-luode-suuntautuneisuus.

Alueen pohjoisosassa sijaitseva Långbergetin laaja lakialue on alueen korkein kohta ja maisemallinen tunnusmerkki. Långbergetin etelärinteessä on



sammaloitunutta muinaisrantakivikkoa. Pohjoiselle selänteelle sijoittuu myös suuri siirtokalliolohkare näkyvälle paikalle maisemassa.

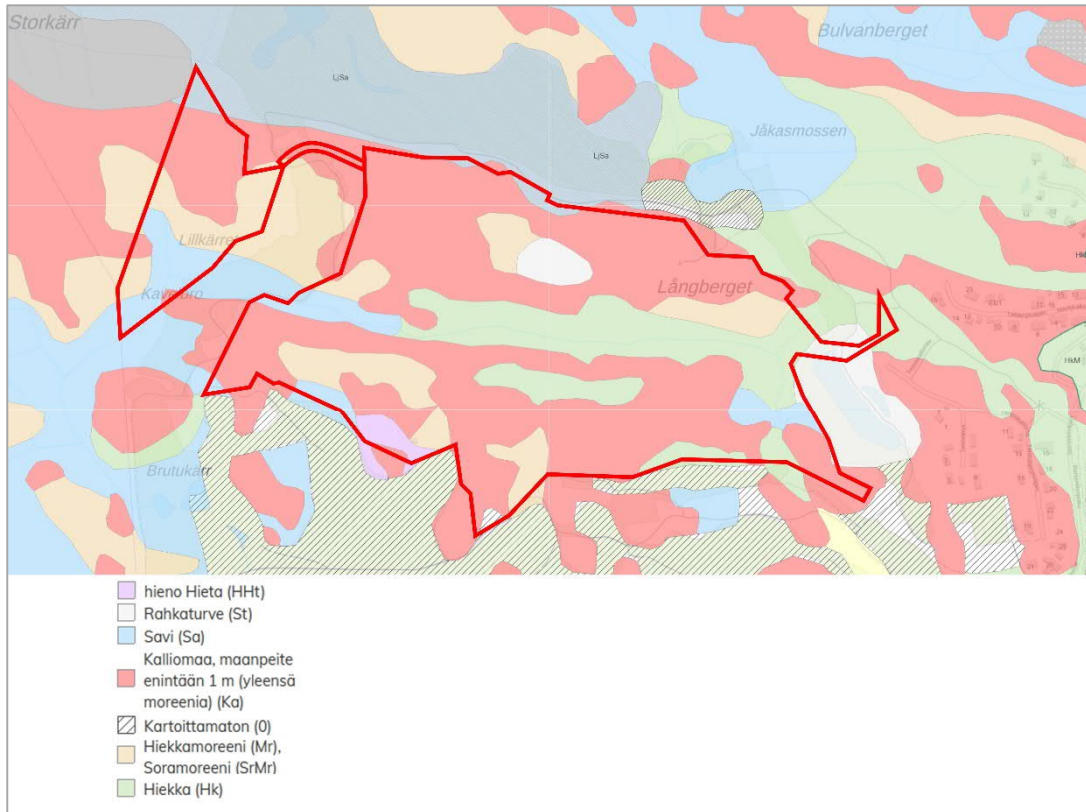


*Kuva 2.5. Suunnittelualueella sijaitseva Långbergetin avokallio. Kuva: Maisema-arkkitehtitoimisto Maanlumo Oy, 2023*

## Maaperä

Alueen maaperä on pääosin kalliomaata, hiekka- ja soramoreenia sekä hiekkaa. Alueella esiintyy myös savea, rahkaturvetta ja hienoa hietää.





Kuva 2.6. Suunnittelualan maaperä, suunnittelualan raja punaisella (Paik-  
katiетоikkuna 20.6.2023, Maaperä 1:20 000 Geologian tutkimuskeskus)

## Pinta- ja pohjavedet

Lähin vesistö on Itämereen kuuluva Pikkalanlahti, joka sijaitsee kilometrin päässä suunnittelalueesta itään.

Suunnittelualan pohjoisosa sijaitsee Störsvikin I-luokan vedenhankinnalle tärkeällä pohjavesialueella. Siuntion kunnan vesihuoltolaitoksen Störsvikin vedentotto sijaitsee suunnittelualan pohjoispuolella alueen välittömässä läheisyydessä.

## Luonnonsuojelu

Suunnittelalueella ei sijaitse luonnonsuojelualueita eikä luonnonsuojelulain 29 §:n mukaisia luontotyyppejä. Lähimmät luonnonsuojelualueet sijaitsevat noin kilometrin päässä suunnittelalueesta etelään.



## Virkistys

Suunnittelualue rajautuu Oy Pickala Golf Ab:n omistamaan alueeseen, joka on Pohjoismaiden ja Suomen suurin golfkeskus ja vapaa-ajan kohde. Lähialueella on lisäksi melontakeskus, tennis- ja padelkentät, Störsvikin uimaranta ja vene-satama.

Kopparnäs-Störsvikin merenranta-alue, joka tarjoaa erilaisia retkeily- ja virkis-tysmahdollisuuksia, sijaitsee noin 1,5 kilometrin päässä suunnittelualueelta ete-lään.

### 2.1.3 Kulttuuriympäristö

#### Muinaisjäännökset

Suunnittelualueelle on laadittu osayleiskaavatyön yhteydessä Siuntion kunnan arkeologinen inventointi (2014), jonka yhteydessä on inventoitu suunnittelualueelta historiallisen ajan kohteita. Alueella on jäännöksiä kolmesta torpasta, jotka edustavat autioituneita asuinympäristöjä 1800- ja 1900-lukujen vaih-teesta. Kaava-alueelle sijoittuu näistä kaksi torppaa.

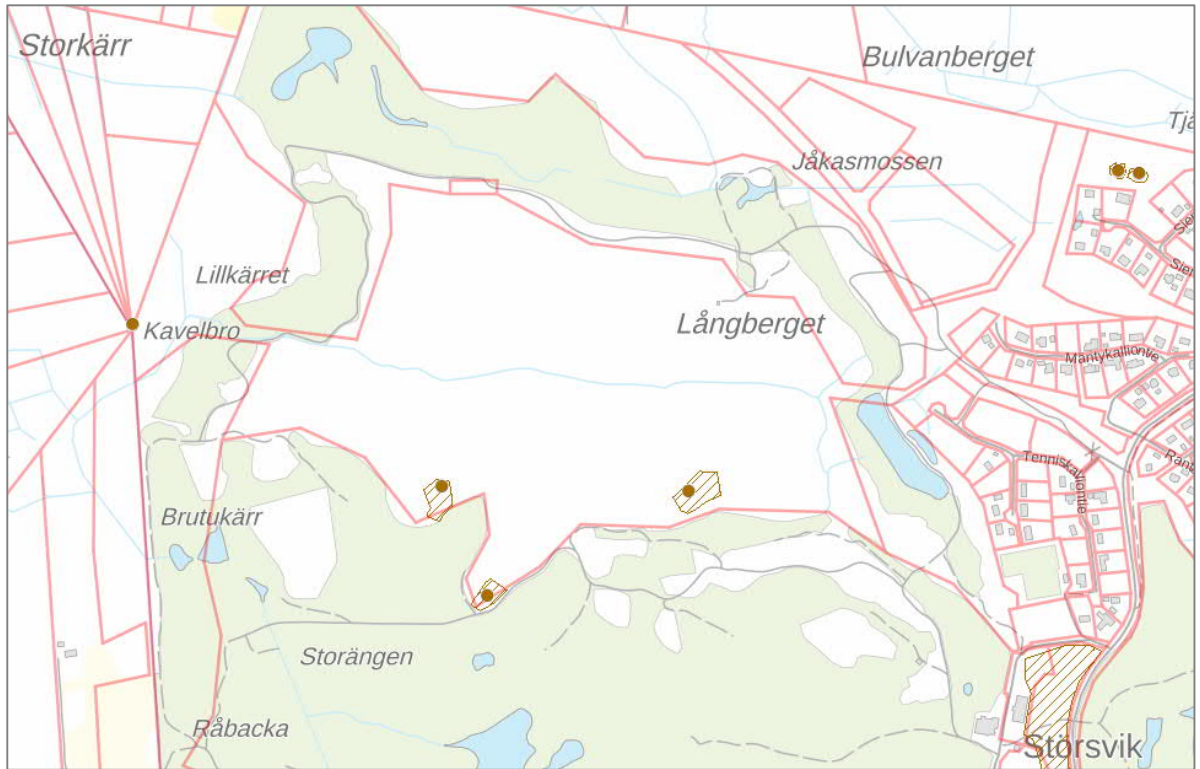
Nybacka Störsvik (1000025976) sijaitsee noin kilometrin Störsvikin kartanosta länteen, Pickala golf-kentän pohjoislaidalla metsäisellä mäellä. Paikalla on si-jainnut Nybackan torppa. Torppa on merkitty ja mainittu nimellä vuoden 1915 pitäjän kartassa. Vuoden 2014 inventoinnissa kohde tarkastettiin ja siellä ha-vaittiin kaksiosaisen rakennuksen pohja ja toisen rakennuksen kivijalka. Kaksi-osainen rakennus on ilmeisesti ollut käytössä melko pitkään, sillä sen ääriviivat on hahmoteltu vielä vuoden 1961 peruskarttaan.

Solbacka Störsvik (1000025979) sijaitsee 600 metriä Störsvikin kartanosta luoteeseen, golf-kentän pohjoislaidalla. Paikalla on sijainnut torppa, jonka nimi on Solbacka vuoden 1915 pitäjän kartassa. Vuoden 2014 inventoinnissa kohde tar-kastettiin ja siellä havaittiin torpan kivijalka ja raivattuja peltoalueita. Koh-teessa on myös valettu rakennuksen sokkeli, jossa on kookas uuni. Sokkeli voi kuulua torpan myöhempiin rakenteisiin.

~~Storängen (1000025977) sijaitsee 850 metriä Störsvikin kartanosta länteen, golf-kentän pohjoislaidalla etelään pistävässä metsäisessä niemekkeessä. Pai-kalla on sijainnut torppa, jonka nimeä ei ole mainittu vuoden 1915 pitäjän kar-tassa. Vuoden 2014 inventoinnissa kohde tarkastettiin ja siellä havaittiin torpan tai kellarin pohjakiveys.~~

Lisäksi suunnittelualueen länsikulmassa sijaitsee Kavelbro (1000032619) nimi-nen vanha rajamerkki Inkoon ja Siuntion rajalla.





Kuva 2.7. Kulttuuriperintökohteet merkitty ruskealla. (Paikkatietoikkuna 10.7.2023)

## Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaava-alueella ei sijaitse rakennuksia. Kaava-alueella sijaitsee Elisan telemasto ja sen laittila.

### 2.1.4 Rakennettu ympäristö

#### Yhdyskuntarakenne, toiminnot ja palvelut

Siuntiossa oli v. 2021 lopussa 6 198 asukasta. Merkittävimmät taajamat ovat asemansetu (2300 asukasta), kirkonkylä (350 as.) ja Störsvik (250 as.). Strategisten tavoitteiden mukainen väestöennuste vuodelle 2026 on 6 388 asukasta.

Suunnittelualue sijaitsee Störsvikissä, noin 7 kilometriä Siuntion kuntakeskuksesta etelään. Suunnittelualueen läheisyydessä on omakoti- ja vapaa-ajan asutusta. Störsvikin alueella asuu noin 250 asukasta. Suunnittelualue rajautuu Pickala Golf-keskukseen, jossa sijaitsee urheilutoimintojen lisäksi ravintolapalveluita. Lähialueella on lisäksi melontakeskus, tennis- ja padelkentät, Störsvikin uimaranta sekä venesatama.

Lähimmät koulut sijaitsevat Siuntion kuntakeskuksessa 7 kilometrin päässä ja päiväkotit 1 kilometrin päässä suunnittelualueelta. Päiväkoti on toistaiseksi





suljettu. Kuntakeskuksessa on otettu käyttöön uusi koulu Campus, johon kunnan perusopetus (peruskoulu, kirjasto, varhaiskasvatus) on keskitetty. Lukiot ja ammattikoulut ovat Kirkkonummella ja Lohjalla. Päiväkodit ovat kuntakeskuksessa ja kirkonkylässä. Störsvikin alueelta on järjestetty koululaiskuljetukset.

Lähimmät päivittäistavarakaupan palvelut sijaitsevat kantatien ja Störsvikintien risteuksen lähellä sijaitsevalla ABC-huoltoasemalla noin 2 kilometrin päässä ja kuntakeskuksessa, noin 6 kilometrin päässä. Pk-seudun palveluja käytetään erityisesti työmatkaliikenteen yhteydessä.

Kunnantalo terveyskeskus ja apteekki sijaitsevat kuntakeskuksessa. Lisäksi kuntakeskuksessa sijaitsee Fennia Arena -urheilukeskus ja urheilukenttä.

Kopparnäs-Störsvikin merenranta-alue 1,5 kilometrin päässä suunnittelualueesta tarjoaa erilaisia retkeily- ja virkistysmahdollisuuksia.

Alue on suosittu etätyökohte.

Yleiskaavavaiheessa Störsvikin alueelta on tehty palvelujen selvitys, joka on ajankohtainen edelleenkin.

## Liikenne

Suunnittelualueen itäpuolella kulkee Störsvikintie, jonka kautta liikennöidään Siuntion kuntakeskukseen ja kantatie 51:lle Helsingin ja Inkaan suuntiin. Alueen pohjoispuolella on asemakaavoitettu Timalantien rakentamaton linjaus, joka valmistuessaan parantaa Störsvikin ja Siuntion kuntakeskuksen välisiä liikenteellisiä yhteyksiä. Kantatie 51 ja Siuntiontien sekä Timalantien risteyksessä on vireillä Sunnavikin asemakaavamuutos, jonka tavoitteena on mahdollistaa eritasoliittymän rakentaminen ja liikenneturvallisuuden parantaminen risteysalueella. Liikennemäärän lisääntyessä sekä Sunnavikin eritasoliittymän rakentaminen että Störsvikintien liittymän parantaminen viimeistään ajankohtaistuvat. Alueelle pääsee myös isolla veneellä meritse alueella sijaitsevan venesataman kautta.

Störsvikintien reunassa kulkee yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä kantatieltä Saunaniementielle asti.

Joukkoliikenne on alueella vähäistä. Lähin linja-autopysäkki sijaitsee Störsvikintiellä noin kilometrin päässä suunnittelualueelta.

Suunnittelualueen ympärillä kulkee Oy Pickala Golf AB:n-golfkenttiin liittyviä reittejä. Långbergetin lakialueella sijaitsevalle telemastolle on huoltoreitti suunnittelualueen koilliskulmassa.

## Kunnallistekniikka

Kaavoitettavat alueet ovat liitettävissä olemassa oleviin kunnallisteknisiin verkostoihin. Störsvikintien varrella kulkee kunnan vesi- ja viemärijohto.



Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee Siuntion kunnan vesihuoltolaitoksen Störsvikin vedenottamo.

## Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella tai niiden lähiympäristössä ei ole merkittäviä ympäristöhäiriöiden lähteitä. Suurin häiriö ympäristölle aiheutuu alueen asukkaista ja virkistyskäyttäjistä sekä liikenteestä, joka suuntautuu asunnoille ja virkistysalueille.

### 2.1.5 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

## 2.2 Suunnittelutilanne

### 2.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Valtioneuvoston päätöksen 14.12.2017 mukaiset uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

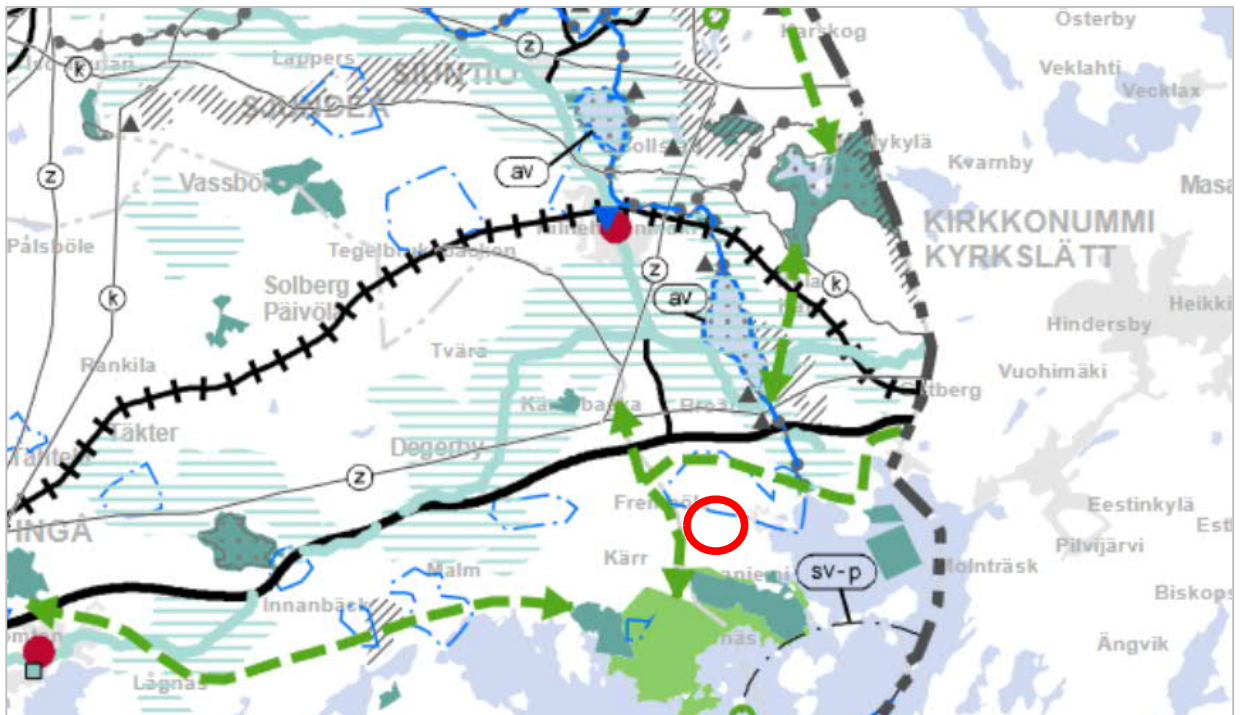
Tätä asemakaavaa koskevat seuraavat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen: Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle. Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö; Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin.
- 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.



### 2.2.2 Maakuntakaava

Siuntiossa on voimassa ympäristöministeriön 13.3.2023 vahvistama Uusimaa-kaava 2050, Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaava. Suunnittelualuetta ei ole määritelty erityiseen käyttöön. Lähimmät määritellyt alueet ovat suunnittelualueen eteläpuolella sijaitseva virkistysaluevara (vaaleanvihreä) ja sen suoje-lualuemerkintä (tummanvihreä). Suunnittelualueen pohjoisosa kuuluu pohjavesialueeseen (sininen pistekatkoviiva). Suunnittelualueen länsipuolella kulkee pohjoiseteläsuuntainen viheryhteystarvemer- kintä (vihreä katkoviiva).



Kuva 2.8. Ote Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavasta. Suunnittelualueen li- kimääräinen sijainti ympyröity punaisella.

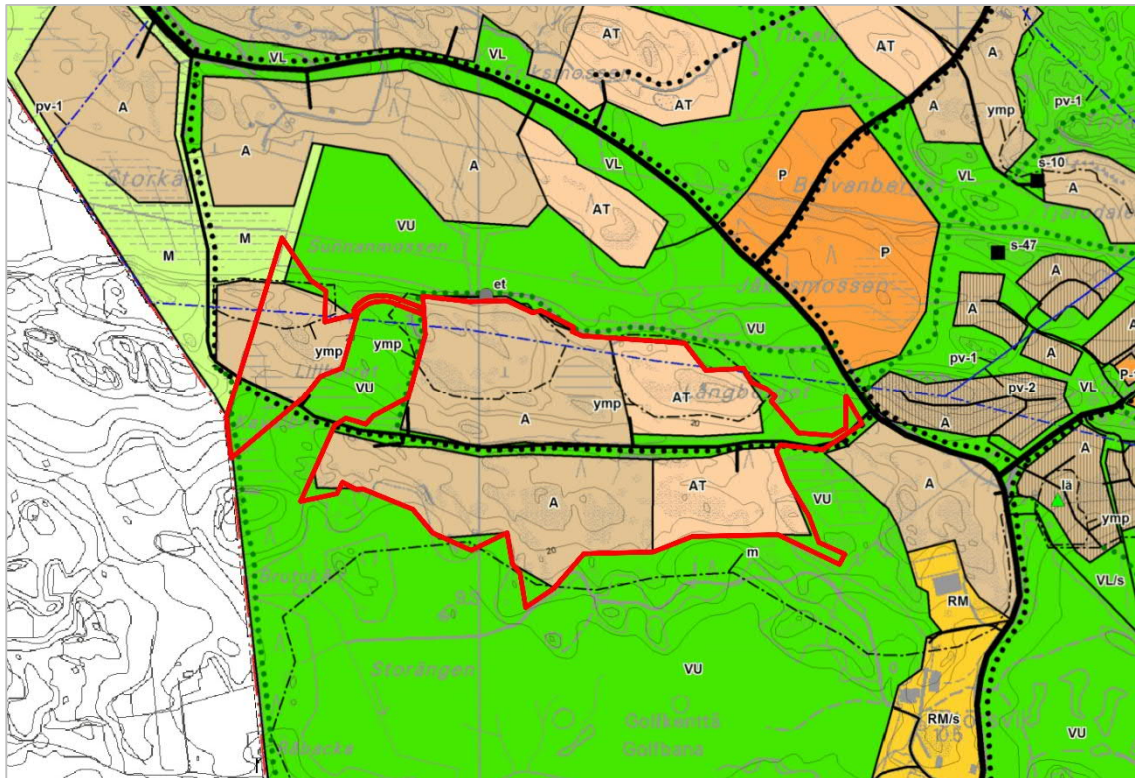
### 2.2.3 Yleiskaava

Suunnittelualueella on pääosin voimassa Störsvikin osayleiskaava, jonka Siuntion kunnanvaltuusto on hyväksynyt 18.12.2006. Alue on määritelty kylä- ja pientaloalueeksi (A ja AT) sekä pieneltä osin urheilu- ja virkistyspalveluiden alu- eeksi (VU). AT kyläalue sallii rivitalojen, kytkettyjen pientaloalueiden, erillisten pientalojen ja asumista häiritsemättömien yritystilojen ja -palveluiden raken- tamisen. A sallii erillispientalojen ja niiden talousrakennusten ja työtilojen raken- tamisen. Suunnittelualueella sijaitsee paikallisesti merkittäviä luonnonarvoja (ymp). Alueen eteläpuolella on maisemakuvallisesti arvokkaan ympäristön mer- kintä (m). Suunnittelualueetta ympäröi urheilu- ja virkistyspalveluiden alue (VU).



Yleiskaavaan on linjattu suunnittelualueen läpi kulkeva kokoojakatu, joka yhdistyy Sunnanvikistä johtavalle tulotielle.

Suunnittelualueen luoteiskulmassa on voimassa Siuntion keskustan osayleiskaava, jossa alue on merkitty maa- ja metsätalousvaltaiseksi.



Kuva 2.9. Ote osayleiskaavoista. Suunnittelualue on esitetty punaisella rajauksella.



#### 2.2.4 Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Suunnittelualue rajautuu idässä Störsvikin asemakaava-alueeseen.



Kuva 2.10. Ote ajantasaisesta asemakaavasta. Suunnittelualue on rajattu punaisella. (Ilmakuva Maanmittauslaitos)

#### 2.2.5 Siuntion maankäytön kehityskuva 2040

Siuntion maankäytön kehityskuva 2040:n tavoitteena on luoda pitkän aikavälin suuntaviivat koko kunnan alueiden käytölle. Kehityskuva on strateginen kuvaus Siuntion kunnan tavoitellusta maankäytöstä, siihen vaikuttavista tekijöistä ja sen aiheuttamista muutoksista. Siuntion maankäytön kehityskuva 2040 uusin päivitys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 7.6.2021 § 50. Sitä edellinen päivitys kehityskuvaan on vuodelta 2012.

Kehityskuvan tarkastelupisteet koostuvat asemanseudun elinvoimaisuudesta, työpaikkaomavaraisuuden lisäämisestä sekä palveluiden ja kestävien kulkumuotojen toimintaedellytysten tukemisesta. Etenkin saavutettavuus ja liikenneyhteydet ovat tarkastelun alla. Kehityskuva esittää kokonaiskuvan maankäytön tilanteesta kunnassa ja siitä, miten kunnan maankäyttöä tulee ohjata tulevaisuudessa niin, että se tapahtuu kestävänsä kehityksen periaatteiden mukaisesti kunnan kokonaistaloutta tukevalla tavalla.



Kehityskuvassa todetaan Störsvikin olevan vetovoimainen asuinalue sekä vilkas virkistyspalveluiden alue. Tavoitteena kehityskuvan mukaan on selkeiden maisemakokonaisuuksien luominen, joka onkin tuotu osaltaan esille jo osayleiskaavatyössä. Alueen kehittymisen myötä alueen positiivinen potentiaali tulee käyttöön.

### 2.2.6 Rakennusjärjestys

Siuntion kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 10.6.2019 § 44 ja tullut voimaan 1.10.2019.

## 3 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

### 3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavoituksen käynnistämistä koskeva hakemus jätettiin joulukuussa 2022. Tekninen lautakunta on tehnyt käynnistämispäätöksen asemakaavan laadimisesta Störsvikin alueelle 13.6.2023 § 54.

#### 3.1.1 Osalliset

Asemakaava laaditaan vuorovaikutuksessa osallisten kanssa. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta (MRL 62 §).

Osallisia ovat alueen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (MRL 62 §).

Alueen suunnittelussa osallisia ovat mm.:

- Alueen ja lähiympäristön maanomistajat, asukkaat, yritykset ja yhdistykset sekä ne, joiden asumiseen, vapaa-ajan asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- Oy Pickala Golf Ab
- Elisa Oyj
- Caruna
- Karjaan puhelin
- Rosk'n Roll Oy
- Siuntion hallintokunnat

Muut viranomaiset:

- Uudenmaan liitto
- Länsi-Uudenmaan museo



- ELY-keskus (liikenne ja ympäristö)
- Museovirasto
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos

Muut tahot:

- Siuntion kulttuuriympäristö ry
- Inkoon–Siuntion Ympäristöyhdistys
- Störsvikin asukasyhdistys
- Siuntion Yrittäjät
- Siuntion Venekerho
- Hembygdens Vänner i Sjundeå r.f.

### 3.1.2 Vireille tulo

Kaava on tullut vireille 13.6.2023 teknisen lautakunnan päätöksellä § 54. Asemakaavan vireilletulosta on kuulutettu kunnan internetsivuilla 28.6.2023 ([www.siuntio.fi](http://www.siuntio.fi)) sekä lehdissä Västra Nyland (ruotsiksi) ja Kirkkonummen Sanomat (suomeksi).

Kaavoitus on tullut vireille maanomistajien aloitteesta.

### 3.1.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

#### Aloitusvaihe

Teknisen lautakunnan 13.6.2023 § 54 hyväksymä osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 28.6.-4.8.2023

- Siuntion teknisessä toimistossa virka-aikana (Siuntiontie 504, 02580 Siuntio)
- kunnan internetsivuilla (teknisen lautakunnan kokouksen 13.6.2023 pöytäkirjan liite)

#### Valmisteluvaihe

Luonnoksen nähtäville asettamisesta julkaistaan kuulutukset kunnan ilmoitustaululla, kotisivuilla sekä paikallislehdissä. Kaavoitettavan alueen ja lähialueen maanomistajia tiedotetaan kaavan vaiheesta julkisen nähtävillä olon yhteydessä.

Osalliset voivat antaa asemakaavaluonnoksen nähtävilläoloaikana mielipiteen.



### 3.1.4 Viranomaisyhteistyö

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä asemakaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta pyydetään asiaankuuluvien viranomaisten lausunnot.

Kaavan aloitusvaiheessa on järjestetty aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 15.6.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkennettiin viranomaisneuvottelun perusteella.

## 3.2 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa Pickala Rock Resort- hankkeen alueille asumista, uusi golfkenttä sekä hotelli- ja ravintolapalveluita osayleiskaavassa esitettyjen ja siihen poikkeamisluvassa (8.2.2022) esitettyjen aluerajausten periaatteiden mukaisesti. Tavoitteena on toteuttaa osayleiskaavan perustetta tasokkaan ja omaperäisen asuinalueen rakentamiseksi, sekä lisäksi alueen ympärivuotisen toiminnan lisääminen.

Osayleiskaavan mukaista mitoitustavoitetta tullaan kokonaissuunnitelman kautta tarkistamaan kunnan ja kaavahankkeen tavoitteita vastaavaksi. Asemakaavassa aluerajauksia ja korttelialueiden käyttötarkoitusten sijainteja täsmennetään osayleiskaavaan verrattuna osayleiskaavan tavoitteet kuitenkin säilyttäen. Kortteleita ympäröivät alueet osoitetaan virkistysalueiksi luonto-, maisema- ja suojeluarvot huomioiden.

### 3.2.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

#### Maakuntakaava

Suunnittelualuetta ei ole määritelty maakuntakaavassa erityiseen käyttöön. Suunnittelualan pohjoisosa on pohjavesialuetta. Merkinnällä osoitetaan vedenhankintaa varten tärkeät ja vedenhankintaan soveltuviksi luokitellut pohjavesialueet.

Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät ne vaaranna pohjaveden laatua, määrää tai vedenhankintakäyttöä. Pohjavesialueiden maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon Uudenmaan maakuntaa koskeva vesienhoitosuunnitelma ja pohjavesialueiden suojelusuunnitelmat. Tavoitteena tulee olla pohjaveden laatua ja antoisuutta uhkaavien riskien vähentäminen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota erityisesti maaperä- ja pohjavesiolosuhteisiin sekä otettava huomioon pohjavesialueille sijoitettujen vedenottamoiden suoja-alueet. Pohjavesialueita koskeva ajantasainen tieto tulee tarkistaa ympäristöhallinnolta.

#### Yleiskaava

Störsvikin osayleiskaavassa suunnittelualaue on määritelty kylä- ja pientaloalueeksi (A ja AT) sekä pieneltä osin urheilu- ja virkistyspalveluiden alueeksi (VU).





Suunnittelualueelle on johdettu kokoojakatu, joka yhdistyy idässä ja lännessä Sunnanvikistä johtavalle tulotielle. Alueen kaavaehdotusvaiheen jatkosuunnittelussa mahdollistetaan yleiskaavan mukainen liittyminen tulotielle.

AT kyläalue sallii rivitalojen, kytkettyjen pientaloalueiden, erillisten pientalojen ja asumista häiritsemättömien yritystilojen ja -palveluiden rakentamisen. A sallii erillispientalojen ja niiden talousrakennusten ja työtilojen rakentamisen. Urheilu- ja virkistyspalveluiden alueelle (VU) saa sijoittaa urheilutoimintaan liittyviä toimintoja ja rakennuksia. Osayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti suunnittelualueelle esitetään kyläalueeseen mittakaavaltaan soveltuvaa asuin-, majoitus- ja urheilutoimintaan liittyvää rakentamista.

Suunnittelualueella sijaitsee paikallisesti merkittäviä luonnonarvoja (*ymp*). Luontokohteet on tarkistettu Siuntion teemayleiskaavassa, luontokohteiden tarkistaminen (29.4.2021, päivitys 3.6.2021). Teemayleiskaavan mukaiset säilytettävät kohteet merkitään asemakaavakarttaan. Kohteiden yksityiskohtaisessa suunnittelussa sekä rakentamisessa ja muissa alueella toteutettavissa toimenpiteissä tulee ottaa huomioon alueen ympäristöarvot.

Alueen eteläpuolella on maisemakuvallisesti arvokkaan ympäristön merkintä (*m*). Suunnittelualuetta ympäröi urheilu- ja virkistyspalveluiden alue (*VU*)

#### Siuntion maankäytön kehityskuva 2040

Siuntion maankäytön kehityskuvassa 2040 todetaan Störsvikin olevan vetovoimainen asuinalue sekä vilkas virkistyspalveluiden alue. Yksi Siuntion kunnan kehittämisen painopistealueista on aktiivinen Störsvik. Tavoitteena kehityskuvan mukaan on selkeiden maisemakokonaisuuksien luominen, joka on tuotu osaltaan esille jo osayleiskaavatyössä.

Störsvikiä kehitetään entistä monipuolisemmaksi ja ympärivuotisemmaksi vapaa-ajan ja asumisen keskuksi. Pickala Golf on Suomen ja Pohjoismaiden suurin golfkeskus ja sen kehittämisedellytyksiä tuetaan jatkossakin. Alueen kehittymisen myötä alueen positiivinen potentiaali tulee käyttöön.

#### Kunnan tavoitteet

Siuntion kunnan tavoitteena on tukea Störsvikin kehittämistä monipuoliseksi vapaa-ajan ja asumisen keskuksi maankäytön kehityskuvan mukaisesti. Tavoitteena on alueen peruspalveluiden ja ympärivuotisen toiminnan kehittäminen kestävästi, mikä vaatii riittävää väestöpohjan vahvistamista.

Asemakaavaa laadittaessa on otettava riittävällä tavalla huomioon yleiskaavan sisältövaatimukset. Yleiskaavan mitoitustavoitteista voidaan poiketa, mikäli löytyy jokin innovatiivinen ratkaisu.

Pickala Rock Resort alueen liikenne kantatielle 51 tapahtuu alkuvaiheessa Störsvikintien liittymän kautta. Suunnitteilla on Sunnanvikin eritasoliittymän ja uuden tulotien (Timalantie) rakentaminen, jonka kautta pääosa liikenteestä myöhemmin ohjautuu kantatielle. Asemakaavan toteutuessa ja liikennemäärän



lisääntyessä sekä Sunnanvikin eritasoliittymän rakentaminen, että Störsvikin-tien liittymän parantaminen ajankohtaistuvat. Alueelle pääsee myös veneellä meritse alueella sijaitsevan venesataman kautta.

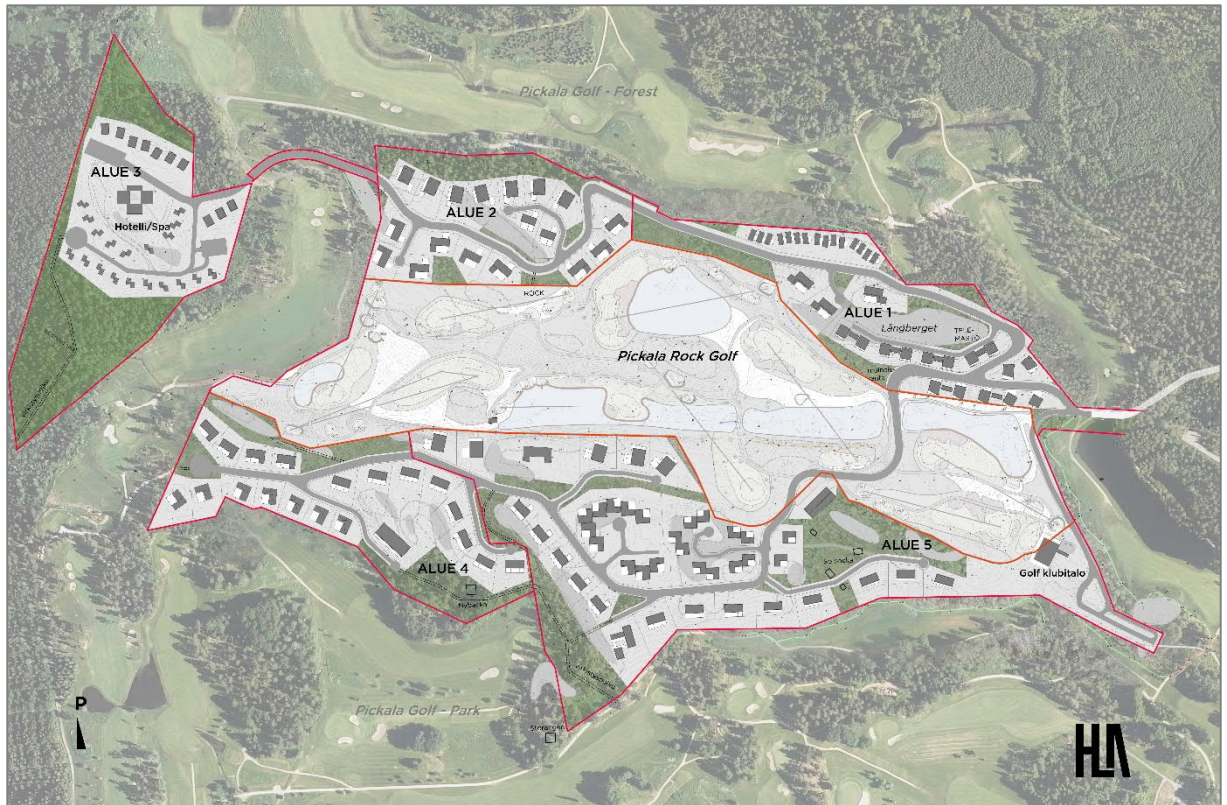
### 3.3 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

#### Valmisteluvaihe

Asemakaavaratkaisu perustuu viitesuunnitelmaluonnokseen, jonka on laatinut Arkkitehtitoimisto Huttunen-Lipasti Oy yhdessä maisema-arkkitehtitoimisto Maanlumo Oyn kanssa. Viitesuunnitelman lähtökohta-aineistona on Maanlumon laatima maisema-analyysi suunnittelualueesta (2023). Uuden par3-golfkentän suunnittelusta vastaa Tilander GolfDesign Oy.

Viitesuunnitelman tavoitteena on säilyttää paikan arvokkaita piirteitä, kuten kalliolakeja ja luonnontilaista metsää. Rakentaminen koostuu pääosin erillispientaloista sekä yhtiömuotoisista pientalokokonaisuuksista. Suunnitelmassa kaava-alueen keskiosa on varattu par3-golfkentälle. Suunnittelualueen kaakkoiskulmaan on sijoitettu ensisijaisesti golfkentän käyttäjiä palveleva klubirakennus sekä tilavaraus golfkentän käyttäjien toimintaa tukeville liikuntapalveluille. Suunnittelualueen luoteiskulmassa on matkailua palvelevien toimintojen alue, johon voidaan sijoittaa hotellitoimintoja sekä niitä tukevia tai palvelevia toimintoja.





3.1. Viitesuunnitelmaluonnos alueesta 31.8.2023. Huttunen-Lipasti Arkkitehdit Oy.

Kaavaratkaisussa on huomioitu osayleiskaavan luonto- ja kulttuuriperintöselvityksen mukaiset luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät alueet, kulttuuriperintökohteiden säilyminen sekä vedenhankinnalle tärkeä pohjavesialue merkitsemällä ne kaavakartalle.



## 4 Asemakaavan kuvaus

Asemakaavalla osoitetaan golfkenttätöimintojen alue sitä palvelevine rakennuksineen, golfkenttää ympäröivät pientaloasumisen alueet noin 120 asunnolle sekä matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Par3 -golfkentälle voidaan sijoittaa klubirakennus, konehalli sekä golfia tukevia liikuntapalveluja. Asuin-kortteleita ympäröivät alueet on osoitettu lähivirkistysalueiksi, joille voidaan toteuttaa virkistysreittejä. Säilytettävät kulttuuriperintökohteet on osoitettu suojavyöhykkein.

Kaava-alueen sisällä liikennejärjestelyt edellyttävät uusien katujen rakentamista. Kaava-alue liittyy asemakaavoitettuun katuverkkoon idästä Störsvikin tien kautta. Kaava-alueen jatkosuunnittelussa tullaan huomioimaan mahdollisuus toteuttaa yleiskaavan mukainen liittyminen Störsvikin tulotielle ja Sunnavikin eritasoliittymään.

Pysäköinti järjestetään tonteilla. Par3-golfkenttää, klubirakennusta ja ravintolaa, sekä ja hotellitoimintaa palveleva yleinen pysäköinti on osoitettu tonteille aluevarausmerkinnöin.

### 4.1.1 Mitoitus

Asemakaavan myötä alueelle muodostuu noin 40 000 k-m<sup>2</sup> uutta rakennusoikeutta.

Rakennusoikeus jakautuu käyttötarkoituksen mukaisesti seuraavalla tavalla:

- Erillispientalojen korttelialue (AO) 18 765 k-m<sup>2</sup>
- Asuinpientalojen korttelialue (AP) 14 350 k-m<sup>2</sup>
- Urheilu- ja virkistyspalveluiden alue (VU) 1885 k-m<sup>2</sup>
- Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue (KL) 5000 k-m<sup>2</sup>

Autopaikkoja on rakennettava seuraavasti:

- 1 ap/asunto AO- ja AP-korttelialueet
- 1 ap/90 k-m<sup>2</sup> / KL-korttelialue

Suunnitelma sisältää seuraavat autopaikat:

Korttelialue	Rakennusoikeus (k-m <sup>2</sup> )	Autopaikat
AO	18 765	130
AP	14 350	100



KL	5 000	58
VU	1885	70
YHTEENSÄ	40 000	358

#### 4.1.2 Palvelut

Kaavassa on osoitettu liikerakennusten korttelialue (KL), joka sallii hotellitoimintojen, ja niitä tukevien palveluiden sijoittamisen alueelle. VU-alueelle sijoitettava klubirakennus palvelee golfkentän käyttäjiä ja kenttätoimintoja. Lähimmät palvelut on kuvattu kohdassa 2.1.4.

### 4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaava-alue sijaitsee Oy Pickala Golf Ab:n olemassa olevien golfkenttien keskellä metsäisellä alueella. Alueen rakentaminen tapahtuu kalliorinteille, mikä on huomioitu alueen viitesuunnittelussa ja edellyttää tarkempaa katujen, raittien sekä johtojen ja kaapelien verkoston suunnittelua jo kaavavaiheessa. Asemakaavan laadinnan yhteydessä laaditaan kunnallistekninen yleissuunnitelma, jossa alue suunnitellaan olemassa olevaan tieverkkoon sekä vedenjakelu- ja viemäriverkostoon tukeutuvaksi.

Kaavaluonnos perustuu viitesuunnitelmaan, jossa on otettu huomioon alueen pienipiirteinen luonnonympäristö ja arvokkaat maisema-alueet. Rakentamisen tiukka raja-asetus asemakaavassa mahdollistaa ympäristön arvokkaiden piirteiden säilymisen, kuten avokalliot ja luonnontilaista metsää.

Kaavassa ympäristön laatuun, rakentamisen ohjaukseen ja kaupunkikuvaan liittyviä asioita ohjataan kaavamerkinnöillä sekä rakentamista ohjaavilla sitovilla rakennustapaohjeilla.

### 4.3 Aluevaraukset

#### 4.3.1 Asumisen korttelit (AO, AP)

Kaavassa on esitetty asumista golfkenttätoimintojen ympärille alueen pohjois-, etelä- ja länsiosiin. Asumisen kortteleista 11 on erillispientalojen (AO) ja 5 asuinpientalojen (AP) korttelialueita. Asuinrakentamisen kerroskorkeus vaihtelee I ja III välillä.

Asumisen ja virkistysalueet kytkeytyvät kiinteästi urheilu- ja matkailupalveluihin.

#### 4.3.2 Virkistys- ja viheralueet (VL, VU)

Kaava-alueen keskiosa on osoitettu urheilu- ja virkistyspalveluiden alueeksi, par3-golfkenttää sekä golftoimintaa tukevia rakennuksia varten. Golfkentälle voidaan sijoittaa klubirakennus, konehalli sekä golfia tukevia liikuntapalveluja.



VU-alueen pysäköintipaikkamäärät osoitetaan rakennusaloittain. Asuinkortteleiden ympärille jäävät viheralueet on osoitettu lähivirkistysalueiksi, joille voidaan toteuttaa polkuja, latuja yms. Virkistysalueet on hoidettava luonnonmukaisina.

#### 4.3.3 Matkailutoiminta (KL)

Suunnittelualueen luoteiskulmaan on sijoitettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa hotellitoimintoja ja niitä tukevia ja palvelevia toimintoja, yhteensä 5 000 k-m<sup>2</sup>. Korttelialueelle saa sijoittaa hotellin päärakennuksen sekä I-kerroksisia majoitustiloja. Majoitustilat on suunniteltu mökkikylä-konseptilla toteutettaviksi.

#### 4.3.4 Tie- ja katualueet, reitit

Alueen sisäiseen katuverkkoon kuuluu kaksi kokoojakatua ja tonttikatuyhteyksiä sekä ulkoilureittejä. Kaava-alueen liikennejärjestelyjen mitoituksessa on huomioitu alueen sisäisten kokoojakatujen ja tonttikatujen sekä ulkoilureittien tilatarpeet. Kaava-alue on saavutettavissa eri kulkumuodoilla. Autoliikenteen, pyöräilyn ja jalankulun olosuhteiden turvallisuutta ja toimivuutta on varmistettu liikennesuunnittelun keinoin. Liikenneteknistä mitoitusta on määrittänyt osaltaan myös maisemalliset ja maastolliset erityispiirteet ja reunaehdot. Alue liittyy asemakaavoitetun Timalantien kautta Störsvikintielle ja sen vieressä kulkevalle yhdistetylle pyörätielle ja jalkakäytävälle.

#### 4.3.5 Pysäköinti

Asumiselle osoitettujen kortteleiden pysäköinti on suunniteltu tonttikohtaisesti ja maantasaoratkaisuna. Pysäköinnin järjestelyissä on huomioitu tilatarpeet ja näkemäalueet. Lisäksi VU- ja KL- korttelialueille on pysäköinnille osoitettu alueen sisäisiä rajauksia.

### 4.4 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavamerkinnot ja määräykset on esitetty kaavaselostuksen liitteessä.

### 4.5 Asemakaavan vaikutukset

Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus (MRL 9 §).

Vaikutusten arviointi on tehty asiantuntija-arviona, ja se perustuu käytössä oleviin perustietoihin, selvityksiin ja suunnitelmiin.

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

#### 4.5.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön



## Yhdyskuntarakenne

Asemakaava on osayleiskaavassa esitettyjen ja siihen poikkeamisluvassa esitettyjen aluerajausten periaatteiden mukainen. Kunnan maankäytön kehityskuvassa (kuntarakenteessa) Pickalan alue on merkitty kehitettäväksi taajamaksi. Alue liittyy Störsvikin taajamaan, jossa on noin 250 asukasta. Kaavan myötä alueelle voidaan sijoittaa asumista sekä liikunta-, matkailu- ja virkistyspalveluita. Alue tukeutuu Störsvikin tulotiehen, jonka asemakaava katualueen ja palvelukortteleiden osalta on lainvoimainen. Tulotien varrella suunnittelualan pohjoispuolella on vireillä Störsvikin tulotien ympäristöalueen asemakaavaehdotus, jonka tavoitteena on mahdollistaa yleiskaavan mukaisesti ensimmäisen vaiheen asuinalueiden toteuttaminen. Uusien pientaloalueiden tuottama asukasmäärän kasvu mahdollistaa parempien palveluiden tuottamisen Störsvikin alueen uusille ja nykyisille asukkaille.

## Taajamakuva, rakennettu ympäristö

Kaava mahdollistaa uuden par3-golfkentän ja siihen liittyviä matkailupalveluita sekä asuinrakentamista nykyisen Oy Pickala Golf Ab:n omistamien golfkenttien ympäröimälle metsäiselle alueelle Störsvikiin. Pientalorakentaminen on sovittu metsärinteille maiseman erityispiirteet huomioon ottaen. Uusi par 3-golfkenttä muodostaa keskeisen uuden maisemallisen aiheen, jonka ympärille uusi asuinrakentaminen sijoittuu. Kentän rakentaminen on käynnissä ja kenttä on tarkoitus ottaa käyttöön keväällä 2025. Asuinrakentaminen liittyy Pickala Golf-alueen tiiviimmin osaksi Störsvikin taajamaa.

Rakentamisen ja ympäristön laatua ohjataan sitovilla rakentamistapaohjeilla.

## Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Alueen sekä kunnalliset että yksityiset peruspalvelut ovat puutteelliset, ja toiminta on keskittynyt kesäkaudelle. Väestöpohjan vahvistaminen on keskeinen asia peruspalveluiden ja ympärivuotisen toiminnan lisäämiseksi. Alueelle aikaisemmin laaditussa palvelujen selvityksessä on perustelut riittävälle väestöpohjalle eri palvelutarpeita varten. Palveluja varten kunta on varautunut asemakaavoittamalla alueelle omistuksessaan olevia palvelukorttelien alueita.

Asemakaava mahdollistaa uuden par3-golfkentän sekä siihen liittyvän klubirakennuksen rakentamisen sekä hotelli- ja majoitustoiminnan sijoittamista alueelle.

Kaavan toteutuminen lisää yksityisten ja julkisten palveluiden kysyntää. Väestömäärän kasvu alueella mahdollistaa parempien ja laajempien palveluiden toteutumisen. Palveluiden lisääntymisellä ja rakentamisella on myös työllistävä vaikutus.



## Väestö

Kaavan toteuttaminen lisää asuntotarjontaa ja mahdollistaa sekä lapsiperheiden, nuorten aikuisten, että ikääntyvien ihmisten asumisen alueella.

## Virkistys

Kaava mahdollistaa kaava-alueella par3-golfkentän rakentamisen, sekä sen ulkopuolelle jäävät asumista ympäröivät virkistysalueet ja niihin liittyvät jalankulun ja pyöräilyn reitit sekä muita vapaa-ajan palveluita. Kaava ohjaa säilyttämään myös olemassa olevia metsiä ja arvokkaita luontoalueita. Störsvikin aluetta kehitetään maankäytön kehityskuvan mukaisesti aktiivisena virkistys- ja vapaa-ajan alueena meren äärellä.

## Liikenne

Asemakaava mahdollistaa katualueet sekä erilliset jalankulun, pyöräilyn ja ulkoilun reitit alueen halki. Kaavassa on osoitettu pysäköinnin mitoitus sekä pysäköinnin paikat. Pysäköinti järjestetään tonttikohtaisesti maantasopysäköintinä.

Tulevaisuudessa uusi tulotie Sunnavikin risteykseen parantaa alueen saavutettavuutta ja yhteyksiä kuntakeskukseen. Suunnitteilla on jalankulku- ja pyöräilyväylän toteuttaminen kuntakeskuksesta Störsvikiin uutta tulotietä pitkin. Tulotie on osoitettu liikenteen teemayleiskaavassa (2020) joukkoliikennekaduksi.

Osana kaavatyötä laaditaan kaava-alueen sekä siihen liittyvien tealueiden toimivuustarkastelu ja vaikutusten arviointi.

## Tekninen huolto

Teknisen huollon järjestäminen ja liittyminen alueen kunnallistekniikan verkostoihin selvitetään ja suunnitellaan osana kaavatyötä. Kaava mahdollistaa alueella sijaitsevan telemaston siirtämisen uudelle sijainnille kaava-alueella.

## Sosiaalinen ympäristö

Kaava mahdollistaa uusien asuinalueiden rakentamisen vapaa-ajan- ja virkistyspalveluiden yhteyteen. Alueen asukasmäärän lisääntyminen luo edellytyksiä ympärivuotisten palveluiden syntymiselle. Kaavassa alueelle mahdollistetut toiminnot ja reitit palvelevat myös ympäröivien alueiden asukkaita. Palveluiden lisääntyminen lisää viihtyvyyttä ja sillä on positiiviset vaikutukset sosiaaliseen ympäristöön.

## Kulttuuriympäristö

Kaava-alueella sijaitsevat kulttuuriperintökohteet, vanhat torpat, Nybacka Störsvik ja Solbacka Störsvik sekä Kavelbron rajamerkki ja Storängen on huomioitu kaavassa osoittamalla niille aluerajaukset tai kohdemerkintä s-merkinällä. Alueella olevat historialliset asutusrakenteet on säilytettävä. Suuremmista





kohdetta koskevista suunnitelmista tulee neuvotella alueellisen vastuumuseon kanssa.

#### 4.5.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

##### Maisema

Kaava-alueen nykyiset puustoiset kallioselännealueet muuttuvat laajalta alueelta rakennetuksi ympäristöksi. Korkeimmat avokallion lakialueet jätetään rakentamatta. Rakennettavat alueet sijoittuvat selänteiden ylärinteille. Rinteeseen sijoitettu rakentaminen näkyy maisemassa myös ympäröiville lähialueille. Keskeistä on säilyttää kaava-alueelta ulospäin näkyvät puustoiset reuna-alueet ja selänteiden alarinteet yhtenäisinä metsäisinä vyöhykkeinä. Uusi par3- golfkenttä jää kallioselänteiden suojaan ja liittyy luontevaksi osaksi ympäröiviä Oy Pickala Golf Ab:n nykyisiä golfkenttiä.

Kaavassa on osoitettu uuden par3-golfkentän ulkopuoliset viheralueet lähivirkistysalueiksi (VL).

Maaston ja rakennusten lähiympäristön hienovarainen yhteensovittaminen niin korkotasoiltaan kuin yhtenäisellä rakennustavalla on keskeistä. Rakentamisen jälkeen tavoitteena on tonttien maiseman ennallistaminen luonnonympäristön ominaispiirteiden mukaiseksi. Kasvillisuudessa suositaan luonnonlajeja ja metsänpohjamattoa.

Kaava-alueen mukaiset tiet on sovitettu maiseman korkotasoja mukailemaan louhinnan ja täyttöjen minimoimiseksi. Suurten korkeuserojen vuoksi joitakin kallioalueita joudutaan leikkaamaan teiden turvallisten jyrkkyyksien saavuttamiseksi. Rakentamisessa louhinnasta syntyvää kiviainesta hyödynnetään paikallisesti ympäristörakentamisessa, kuten murskeena täytöissä sekä kivimuurissa.

##### Pohja- ja pintavedet

Suunnittelualueen pohjoisosa kuuluu vedenhankinnalle tärkeälle pohjavesialueelle. Alue liitetään vesi- ja viemäriverkostoon, joten pohjaveden pilaantumisen vaaraa ei aiheudu. Pohjavesialueelle sijoittuvaa rakentamista on ohjattu kaavassa seuraavin määräyksin:

*Alue sijaitsee osittain tai kokonaan vedenhankintaa varten tärkeällä tai soveltuvalla pohjavesialueella, jolla ei sallita pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä. Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa ympäristönsuojelulain pohjaveden pilaamiskielto sekä vesilain säädökset hankkeiden luvanvaraisuudesta.*

*Rakentaminen, ojittaminen ja maankaivu on tehtävä siten, ettei toimenpiteistä aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen.*



*Öljysäiliöt tulee sijoittaa vesitiiviiseen suoja-altaaseen, joko rakennuksen sisätiloihin tai erilliseen katokseen. Suoja-altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan öljyn tilavuus.*

*Energiakaivot ovat kiellettyjä.*

Rakennettaessa kallioiden ja metsäiseen maastoon, kasvillisuusolojen muutoksella on vaikutusta myös alueen vesitalouteen. Pintavesien valunta lisääntyy uusien kovien pintojen myötä. Vesien imeyttäminen maaperään ei kallioalueilla ole mahdollista, joten hulevesien käsittely on ratkaistava laajempaan kokonaisuutena, mm. suosimalla läpäiseviä pintamateriaaleja ja vettä viivyttämällä sekä hyödyntämällä hulevesiä golfkenttien kastelussa.

Asemakaavan laadinnan yhteydessä laaditaan hulevesiselvitys, jossa huomioidaan tuleva maankäyttö, sekä hulevesien hallinnan periaatteet ja tavoitteet.

## Maa- ja kallioperä, ilma

Kaava-alue on pääosin kalliota ja moreenia. Avokalliota on useissa paikoissa. Tulevat rakennukset voidaan perustaa pääasiassa suoraan kallion varaan.

Rakentaminen voi muuttaa alueen pienilmastoa tuulisemmaksi suojaavien puiden vähetessä.

## Luonnonolot

Rakentamisen myötä joudutaan kaatamaan puustoa ja kuorimaan pintamaita.

Puustoa säilytetään mahdollisimman suurina ryhminä ja lisäksi hienoja yksittäispuita suojellaan.

Kasvavan kulutuksen myötä karuimmat biotoopit ovat uhattuina. Korkeimmat ja arimmat kallionlaet ja jyrkimmät rinteet jätetään rakentamatta ja kulkua ohjataan paremmin kulutusta kestäville alueille.

Lehtomaisia kasvillisuusalueita, pienialaisia niittyjä ja kosteikkoja säilytetään luonnon monimuotoisuuden turvaamiseksi osana viheralueita.

## Ympäristöhäiriöt

Alueella ei ole merkittäviä ympäristöhäiriöiden tekijöitä. Eniten häiriöitä aiheutuu rakentamisen aikana työmaalla syntyvästä louhinnan ja täyttöjen pölystä, melusta ja raskaasta liikenteestä.

## Ilmastovaikutukset

Siuntion kunnan ilmasto-ohjelma on päivitetty ja astunut voimaan vuoden 2023 alkupuolella. Siuntio kuuluu ilmastonmuutoksen hillinnän edelläkävijöiden HINKU-verkostoon. HINKU-hankkeeseen liittyneet kunnat ovat sitoutuneet vähentämään kasvihuonekaasupäästöjä 80 % vuoteen 2030 mennessä vuoden



2007 päästötasosta. Uudenmaan maakunta kokonaisuutena tavoittelee hiileneutraaliutta vuoteen 2030 mennessä.

Kaavatyön edetessä tullaan laatimaan tarkempi ilmastovaikutusten arviointi. Tässä vaiheessa vaikutuksia kommentoidaan yleisellä tasolla, Siuntion ilmasto-ohjelmaan pohjautuen.

Siuntion ilmasto-ohjelma on jaettu viiteen ilmastotyön sektoriin. Seuraavassa osiossa nimetään sektorit ja kommentoidaan sitä, miten Pickala Rock Resortin kaavamuutos toteuttaa kunnan nimeämiä, kuhunkin sektoriin liittyviä toimenpiteitä.

### Vähäpäästöinen liikkuminen

Kaavamuutos noudattaa Siuntiolle tyypillistä hajanaista, pientalovaltaista ja yksityisautoiluun pohjautuvaa yhdyskuntarakennetta. Väestön kasvu tukee joukkoliikenteen palvelun parantamismahdollisuutta tulevaisuudessa. Lisäksi vähäpäästöistä liikkumista voidaan edistää laadukkailla pyöräilyreiteillä sekä uusiutuvilla energiamuodoilla kulkevien ajoneuvojen tankkausmahdollisuuksilla.

### Ilmastokestävä kaavoitus ja rakentaminen

Kaava-alue sijaitsee Pickalan olemassa olevan asuinalueen läheisyydessä. Tulevien asukkaiden on mahdollista hyödyntää lähistöllä sijaitsevaa päiväkotia. Päiväkoti on toistaiseksi suljettu.

Kunnan tavoitteisiin sisältyy rakennusten rakennusvaiheen päästöjen vähentäminen. Tähän liittyviä tavoitteita ja vaatimuksia voidaan kehittää kaavoitusprosessin ja suunnittelun edetessä. Kunnan tavoitteita tukevat uuden Rakennuslain mukaiset vaatimukset rakennuksen elinkaaren ilmastovaikutusten arvioimisesta, jotka tulevat voimaan vuoden 2025 alussa.

Kaavahankkeessa ei ole tehty eri suunnitteluvaihtoehtojen välisiä päästöarvioita, mutta kaavasuunnittelussa on pyritty olemassa olevan puuston säilyttämiseen ja toimintojen sijoittamiseen maastonmuodot huomioon ottaen siten, että alueen rakentaminen olisi mahdollisimman vähäpäästöistä.

Kaavassa on määräys: "Rakentamisessa tulee suosia ratkaisuja, joissa rakennuksen hyvä energiatehokkuus yhdistyy uusiutuvien energialähteiden hyödyntämiseen ja sähköiseen liikenteeseen varautumiseen."

### Ilmastoviisas energiankäyttö

Kaavan valmistelun yhteydessä tuotetaan selvitys (keskitetyn) maalämmön hyödyntämisestä alueella. Lämpöpumppeihin perustuva lämmitysjärjestelmä edistäisi kunnan ilmastotyötä.



### Kiertotalous ja vähäpäästöiset hankinnat

Yhtenä tavoitteena on kunnassa tuotettavan jätteen kierrätysprosentin kohottaminen. Jätteen lajittelumahdollisuudet huomioidaan kaavan valmistelussa.

Alueen toteutusvaiheessa pyritään hyödyntämään syntyviä maamassoja paikallisesti. Tämä edistää kiertotalouden periaatteita ja vähentää kustannuksia.

### Hiilen sidonta ja ilmastonmuutokseen sopeutuminen

Alueen rakentaminen vaatii puuston kaatamista. Tämä vähentää kunnan hiilinieluja. Haitat on pyritty minimoimaan harkitsemalla toimintojen sijoittelua huolellisesti.

Säilyvien viheralueiden hoidossa tulee pyrkiä vahvistamaan hiilinieluja, hulevesien luonnonmukaista hallintaa ja puuston mukautumiskykyä ilmastossa, jossa myrskyjen todennäköisyys kasvaa. Kaavatyön edetessä laaditaan ilmastovaikutustenarviointi.

#### 4.5.3 Vaikutukset talouteen

Kaavatyön aikana laaditaan kaavataloudellinen tarkastelu. Kaavataloudellisessa arvioinnissa tarkastellaan kunnan panostuksia alueen toteuttamiseen ja niiden vastapainona kunnan alueelta saamia tuottoja.

#### 4.5.4 Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen

Kaava mahdollistaa lisääntyvät virkistysten ja vapaa-ajan toiminnot, jotka palvelevat alueen uusia sekä nykyisiä asukkaita sekä matkailijoita. Uusien asukkaiden ja palveluiden myötä edellytykset alueen lähiympäristön kehittämiseksi paranevat. Esimerkiksi alueen kevyen liikenteen reittejä voidaan kehittää, joka lisää samalla turvallisuutta alueella liikuttaessa.

Alueen lisääntyvä maankäyttö lisää autoliikenteen määrää ja autojen aiheuttamia haittoja alueella. Alueen suunnittelussa kiinnitetään huomiota katutilan mitoittamiseen ja ympäristön laatuun viihtyisyyden ja turvallisuuden näkökulmasta. Yleisten alueiden sekä tonttien rakentamisen ohjaamiseksi laaditaan kaavaa täydentävät rakentamistapaohjeet.

### Uuden par3-golfkentän ja ympäröivän asumisen turvallisuus

Uuden par3-golfkentän (nimeltään Rock) suunnittelun lähtökohtana on ollut asumisen mahdollistaminen kentän läheisyyteen. Näin myös turvallisuuteen liittyvät mitoittamiset on huolellisesti otettu huomioon koko suunnitteluprosessin ajan. Kentän viereiset asuintontit on pyritty sijoittamaan riittävän etäälle.

Golflyönnille varattava turvallinen tila on 15 astetta lyöntilinjan molemmin puolin. Tilantarvetta saattaa vähäisessä määrin lisätä tai pienentää mm. kasvillisuus, ympäröivän maaston muodot ja se onko tavoiteltava kohde lyöjää alempana tai ylempänä. Par 3 kentällä turvallisen pelitilan tarve on lyhyemmistä



reikäpituuksista (Rock-kentällä 84-214 metriä) johtuen pienempi kuin ns. normaaleilla täysmittaisilla golfkentillä.

Golfkentän alueella liikkuminen on kielletty muilta kun pelaajilta. Rock-kentän rajat merkitään aidalla tai valkoisilla paaluilla. Ulkopuolisille tiedotetaan kentälle menemisen vaaroista opasteilla.

Rock-kentällä pelaavilta vaaditaan nk. tasoitus, minkä saavuttamiseksi pelaajan tulee saada koulutusta kentällä pelaamisesta. Koulutukseen sisältyy myös aina turvallisen pelaamisen ohjeistus.

Pelaamisen turvallisuutta lisätään kentälle sijoitetuilla opasteilla. Ensimmäiseltä lyöntipaikalta löytyvät yleiset ohjeet kentällä pelaamiseen ja vastaanotossa annetaan mahdolliset erityisohjeet. Ruuhkaisimpina aikoina kentällä toimii valvoja auttaen pelaajia sujuvaan ja turvalliseen toimintaan.

Ennen kentän käyttöönottoa golfkenttäyhtiö laatii ns. turvallisuusasiakirjan josta ilmenee kentän turvallisuudesta vastaavien nimet ja yhteystiedot. He vastaavat myös mahdollisten vaaratilanteiden ja vahinkojen kirjaamisesta sekä onnettomuuskirjanpidosta.

Kentän vastaanottohenkilöstö auttaa mahdollisissa vastuuvakuutustapauksissa vahinkoilmoitusten täyttämässä sekä kirjaa vahingot onnettomuuskirjanpiin.

Golfkenttien turvallisuuteen liittyviä suosituksia ovat laatineet mm. Euroopan golfkenttäarkkitehtien yhteisö ([www.eigca.org](http://www.eigca.org)) sekä kansalliset golfliitot. Rock-kentän suunnittelussa on huomioitu nämä suositukset.

## 4.6 Nimistö

Alueen uusille kaduille ja virkistysalueille esitetään asemakaavaehdotusvaiheessa nimistö.



## 5 Asemakaavan toteutus

### 5.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavaa varten laaditaan sitovat rakentamistapaohjeet, jotka ohjaavat rakentamisen tapaa ja ympäristön laatua.

### 5.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asuntojen rakentaminen on mahdollista aloittaa, kun kaavallinen ja kunnallistekninen valmius on saavutettu. Uuden par3 -golfkentän rakentaminen on alkanut lainvoimaisilla poikkeamis- ja maisematyöluvilla tammikuussa 2023.

### 5.3 Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen ohjauksesta vastaa Siuntion kunta. Kaavoituksen edustaja ohjaa rakennuslupavaiheessa rakentajia yhteistyössä rakennusvalvonnan kanssa sekä antaa tarvittaessa lausunnot rakennushankkeista.

Siuntion kunta, kaavoitus

Siuntion kunta / tekninen toimisto  
Siuntiontie 504, 02580 Siuntio

Kenneth Flythström, vt. tekninen  
johtaja  
[kenneth.flythstrom@siuntio.fi](mailto:kenneth.flythstrom@siuntio.fi)

Emil Vehanen, paikkatieto- ja liikenneinsinööri  
[emil.vehanen@siuntio.fi](mailto:emil.vehanen@siuntio.fi)

Kaavakonsultti

Kirsi Rantama, YKS-653  
Sitowise Oy

Lotta Syväniemi  
Sitowise Oy

