

## PICKALA ROCK RESORTIN ALUEEN ASEMAKAAVA

YHTEENVETO OSALLISTEN KUULEMISESTA SEKÄ KAAVOITTAJAN VASTINEET OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASTA SAATUIHIN LAUSUNTOIHIN JA MIELIPITEISIIN		
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA		
PALAUTTEEN ANTAJA pvm	Lausunto/Mielipide	Kaavoittajan vastine
	Lausunto	
1. Siuntion ympäristöyhdistys ry 8.8.2023	OAS-vaiheen kuulutusta, suunnitelmaa eikä liitteitä ole ollut Siuntion kunnan verkkosivuilla nähtävissä. Ympäristöyhdistys ei myöskään saanut sähköpostitse tietoa nähtävillä olevasta suunnitelmasta.	Tiedottamisen puutteet korjataan. Kunnan kotisivut ovat päivityksessä ja uudet sivut avataan 5.9. OAS:n kuulutus on ollut virallisella ilmoitustaululla + kuulutuksissa netissä. OAS on ollut saatavilla lautakunnan kokouksen 13.6.2023 pöytäkirjan liiteasiakirjana.
	Huomautamme, että liitteet, joihin viitataan, puuttuvat - 8.2.2022 annettu poikkeamislupa ja siinä olevat aluevaraukset	Poikkeamislupapäätös on saatavilla kunnan internet-sivuilla.
	Kohteen kuvaus on sijainnin osalta selkeä, mutta jättää avoimeksi erityyppisen rakentamisen sijoittelun ja määrän. Toisaalla, mm. lehtijutuissa on kuitenkin jo esitelty rakennusten ja uuden golfkentän sijainti. Miksi piirustukset puuttuvat tästä suunnitelmasta?	Rakentamisen määrä, sijoittelu sekä käyttötarkoitukset esitetään kaavaluonnoksessa. Viitesuunnitelma esitetään kaavaluonnoksen nähtävilläolon yhteydessä.
	Miten kaavoitettavan alueen rakentaminen on voitu aloittaa jo ennen asemakaavoitusta?	Rakentaminen tapahtuu lainvoimaisen poikkeamisluvan turvin.
	Uuden golfkentän ja ilmastonmuutoksen lisäämien kuivuusjaksojen myötä hulevesiä kannattaa hyödyntää kastelussa. Esimerkiksi keräämällä niitä	Hulevedet hyödynnetään maksimaalisesti.

	altaisiin tai hulevesisäiliöihin.	
	Osa luontoselvityksistä on jo vanhentuneita. On selvitettävä ja kartoitettava arvokkaat luonto- ja kulttuurikohteet.	Kaava-alueelle on laadittu luontoselvitys Rock Resort Pickala, Luontoselvitys 2022 (28.9.2022/Luontotieto Keiron Oy). Viranomaisneuvottelussa käytiin läpi vanhojen selvitysten päivitystarve. Osallisilta pyydetään lausunnot sekä luonnos- että ehdotusvaiheessa.
	Hankkeen vaikutusten arviointi on esitetty luettelona arvioinnin eri näkökulmista. Arviointi tulee tehdä sekä rakentamisen että toiminnan aikaisista vaikutuksista	Vaikutusten arviointi tehdään kattavasti.
	Tämän rakennushankkeen alle jäävät esityksen mukaan koko Långbergetin kallio- ja metsäalue sekä lisäksi osa Mösskärrin metsästä. Näillä alueilla on arvokkaita luonto ja kulttuurihistoriallisia kohteita. Arvokkaat kohteet on suojeltava ja jätettävä niille riittävät suojavyöhykkeet.	Arvokkaat kohteet suojellaan ja suojavyöhykkeet merkitään. Asia käsitellään viranomaisneuvotteluissa.
	Koska asemakaavoituksen suunnitelma liitteinen ei ole ollut nähtävillä kunnan verkkosivuilla eikä kansalaisilla ole näin ollen ollut mahdollisuutta saada siitä tietoa eikä osallistua hankkeen arviointiin, on OAS-vaiheen suunnitelma asetettava asianmukaisesti uudelleen nähtäville ja kuulutettava.	Tarkistettu OAS on nähtävillä asemakaavan selostuksen liitteenä.
	Mielipide	
2. M01 yksityishenkilö 3.8.2023	OASin esittelyyn voisi lisätä havainnollistavan kuvan, jossa näkyvät sekä Pickala Rock Resort ja jo käynnistetyistä golfkenttä, mikä havainnollistaisi koko alueen ja Pickala Rock Resortin kytkeytymisen uuteen golfkenttään.	Viitesuunnitelma esitetään kaavaluonnoksen nähtävilläolon yhteydessä.
	OASiin voisi täsmentää, että suunnittelun yhteydessä selvitetään merkittävimmät asemakaavamuutoksen aiheuttamat merkittävät välittömät ja	OAS on täydennetty pyydetyiltä osin.

	<p>välilliset vaikutukset. Lisäksi voisi täsmentää seuraavaa:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-kaavaluonnoksen ja -ehdotuksen nähtävillöolo-aika (30 vrk)</li> <li>- mihin mielipiteitä ja lausuntoja prosessin eri vaiheissa voi jättää ja miten?</li> <li>- tiedottaminen ja esillä olo.</li> </ul>	
	<p>Kaavaluonnoksen suunnittelun pohjana huomioitavaa:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. suunnittelualueen länsipuolella kulkeva pohjoiseteläsuuntainen viheryhteystarvemerkinä (vihreä katkoviiva kuvassa 3)</li> <li>b. yleiskaavassa olevat ymp merkinnät paikallisesti merkittävistä ympäristökohteista (kallioiden lakialueet alusmetsineen ja muinaisrantoineen, ei rakentamista, teitä eikä tonttijakoa ympäristöllisesti merkittävien kallioiden laelle)</li> <li>c. lisäksi alueella Rock golfkentän eteläpuolella on iso lehto, maisemallisesti merkittävä kalliolakikohde ja vanha pihapiiri (talon rauniot) kulttuurisesti säilytettävä</li> <li>d. yleiskaavassa merkinnät AT (rivitalot, kytketyt pientalot, erilliset pientalot ja asumista häiritsemättömät yritystilat ja -palvelut) ja A (erillispientalot ja niiden talousrakennukset ja työtilat suunnittelun lähtökohdiksi (hankkeen markkinointiesitteissä on</li> </ol>	<p>Asemakaava laaditaan riittävät suunnitelmat ja selvitykset huomioon ottaen.</p>

	kerrostaloja?) väljästi rakentaen ja luontoon sovittaen	
	Suunnittelualuetta koskevia selvityksiä etenkin liittyen ympäristövaikutuksiin on tärkeitä laittaa esille liitteiksi lausuntoja varten kaavaluonnos – ja kaavaehdotusvaiheessa. Etenkin Rock Resort Pickala, Luontoselvitys 2022 (28.9.2022/Luontotieto Keiron Oy) ja viimeisimmät pohjavesitiedot on tärkeitä laittaa nähtäville, jotta kaavaluonnosta voi arvioida perustuen viimeisimpään luontoselvitykseen ja tarkistaa, mitä luontoselvitys kattaa (onko siinä joitain puutteita).	Suunnittelualuetta koskevat olennaiset selvitykset laitetaan kaava-aineiston liitteeksi nähtäville. Selvityksiä tarkennetaan ja täydennetään ehdotusvaiheessa.
3. M02 yksityishenkilöt 2.8.2023	OASin sisällöstä yleisesti: Asiakirjaa tulee täydentää siten, että se täyttää MRL 62 ja 63 §:issä asetetut vaatimukset.	OASia täydennetään ja se käsitellään sen jälkeen teknisessä lautakunnassa 12.9. Myös mielipiteet otetaan soveltuvin osin huomioon. Kaavaprosessin aikana OASia täydennetään tarpeen mukaan. OAS täyttää hyvin MRL:n sisältövaatimukset.
	OAS:ista puuttuu suunnitelma vaikutusalueita koskevien eri hankkeiden kumulatiivisten vaikutusten tarkastelusta ja eri hankkeiden toisiinsa ulottuvien vaikutuksen tarkastelusta	Kaavahanke on on valtuuston 7.6.2021 / § 50 hyväksymän maankäytön kehityskuvan ja yleiskaavan mukainen hanke. (vrt. valtuuston hyväksymän talousarvion v. 2023 ja taloussuunnitelman perustelut).
	Tehdyt tai laadittavat selvitykset: a) Selvitysten vanhentuneisuus b) Tie- ja liikenneolosuhteista koskeva selvitys puuttuu c) Kunnallistekniikan suunnittelu: Tässä vaiheessa ei ole tiedossa miten ja mitä kautta	Osa vanhoista selvityksistä on tausta- aineistoa. Liiteaineisto tulee olemaan ajantasaista. Asiaa on käsitelty viranomaisneuvottelussa, jonka ohjeistuksen mukaan toimitaan. Erillisneuvotteluja käydään viranomaisten kanssa. Lisäselvityksiä tehdään tarpeen mukaan. Myös golfkentän suunnittelun yhteydessä laaditut selvitykset otetaan

	<p>kunnallistekniikka ollaan suunnittelemassa.</p> <p>d) Selvitys ja suunnitelma rakennusvaiheen logistiikasta</p>	<p>huomioon. Asemakaavan viitesuunnitelmassa on poikkeuksellisella huolellisuudella otettu huomioon alueen erityispiirteet; maasto, maisema, kulttuuri ja luonnon olosuhteet.</p> <p>Tie- ja liikenneolosuhteista laaditaan selvitys. Kantatien ja sen liittymien tilannetta on tutkittu ja selvitetty perusteellisesti kunnan ja Ely-keskuksen yhteisvoimin. Kantatien aluevarausuunnitelma on laadittu, kantatien yleissuunnitelma on työn alla ja Sunnanvikin eritasoliittymän tiesuunnitelma on valmistumassa. Nämä kaikki on laadittu maantielain mukaisesti. Lisäksi Störsvikintien liittymästä on tehty useita parannussuunnitelmia.</p> <p>Kunnallistekniikan yleissuunnitelma laaditaan kaavoituksen tueksi osana kaavaprosessia. Siinä tullaan huomioimaan kunnallistekniikan nykytilanne. Ennen toteutusta laaditaan yksityiskohtaiset rakennussuunnitelmat. Siinä yhteydessä tehdään suunnitelma rakennusvaiheen logistiikasta.</p>
	<p>Vaikutusalue ja vaikutusten arviointi: Laadittavien vaikutusten arvioinnin luettelo on yleisluonteinen ja epäinformatiivinen.</p>	<p>Vaikutusten arviointi laaditaan kattavasti kaavaselostukseen niin, että osa-arvioinnit täydentävät toisiaan.</p>
	<p>Störsvikin alueen tieolosuhteista: Störsvikin alueen sisäänajotien (Störsvikintie) tieolosuhteet ovat selkeän ongelmalliset ja turvallisuusolosuhteet eivät ole ajantasaiset.</p>	<p>Huoli tieolosuhteista ja liikenneturvallisuudesta on aiheellinen. Sunnanvikin eritasoliittymän rakentamista ja Störsvikintien liittymän parantamista kunta on kiirehtinyt hankkeiden kaikissa vaiheissa. Störsvikintien parantaminenkin on ajankohtainen hanke. Ely -keskus ja Väylävirasto huolehtivat yleisten teiden suunnittelusta ja investoinneista niin, että kunnan kaavahankkeet voidaan</p>

		toteuttaa liikennöitävyys ja liikenneturvallisuus huomioonottaen. Sen vuoksi maantielain mukainen tiesuunnittelu on kantatiellä käynnissä yhteistyössä Ely-keskuksen ja kunnan kesken. maantielain mukainen tiesuunnittelu on kantatiellä käynnissä.