

KAAVASELOSTUS

Pickala Rock Resort asemakaava

Siuntio

Asemakaavan selostus 12.3.2024



Sisälllys

Liitteet	1
Suunnitelmat ja selvitykset	1
1 Perustiedot ja tiivistelmä	3
1.1 Tunnistetiedot.....	3
1.2 Kaava-alueen sijainti	4
1.3 Kaavan tarkoitus ja pääsisältö.....	4
1.4 Asemakaava	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	17
2.2.4 Asemakaava	18
2.2.5 Siuntion maankäytön kehityskuva 2040	19
2.2.6 Rakennusjärjestys	20
3 Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	20
3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	20
3.1.1 Osalliset.....	20
3.1.2 Vireille tulo	21
3.1.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	21
3.1.4 Viranomaisyhteistyö	22
3.2 Asemakaavan tavoitteet	22
3.2.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	22
3.3 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	24
4 Asemakaavan kuvaus.....	26
4.1.1 Mitoitus.....	27
4.1.2 Palvelut.....	27
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	27
4.3 Aluevaraukset	28
4.3.1 Asumisen korttelit (AO, AP)	28



4.3.2	Urheilu- ja virkistyspalvelut (VU-1)	28
4.3.3	Lähivirkistysalueet (VL/s)	28
4.3.4	Tie- ja katualueet, reitit.....	30
4.3.5	Pysäköinti	30
4.4	Kaavamerkinnot ja määräykset.....	31
4.5	Asemakaavan vaikutukset.....	31
4.5.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	31
4.5.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	34
4.5.3	Vaikutukset talouteen.....	39
4.5.4	Vaikutukset terveellisyteen ja turvallisuuteen.....	39
4.6	Nimistö.....	40
5	Asemakaavan toteutus	40
5.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	40
5.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	40
5.3	Toteutuksen seuranta	42



Liitteet

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Asemakaavakartan pienennös A3
3. Asemakaavamerkinnot ja -määräykset
4. Luonnosvaiheen mielipiteet, lausunnot ja kaavoittajan esitys vastineiksi
5. Viitesuunnitelma/ H-L Arkkitehdit, 2024
6. Kunnallisteknisen yleissuunnitelman katukartta, tyyppipoikkileikkaukset ja teemakartat/ Sitowise, 2024
7. Asemakaavan seurantalomake

Erilliset asemakaavan liitteenä olevat suunnitelmat ja selvitykset:

8. Rakentamistapaohje/ H-L Arkkitehdit, 2024
9. Lähiympäristön suunnitteluohje/ Maisema-arkkitehtitoimisto Maanlumo Oy, 2024
10. Pickala Rock Resort asemakaavaluonnos, kaavataloudellinen arviointi/ 2024/Sitowise Oy
11. Pickala Rock Resort Ilmastovaikutusten arviointi/ 2024/Sitowise Oy
12. Pickala Rock Resort Hulevesiselvitys/ Sitowise, 2024
13. Rock Resort Pickala, Luontoselvitys 2022 (28.9.2022/Luontotieto Keiron Oy)
14. Pickala Rock Resort -asemakaava-alueen liikenneselvitys/ Sitowise Oy, 2023

Muut suunnitelmat ja selvitykset

- Pickala Rock Golfkenttä, Pohjatutkimusraportti (2.6.2022 Sipti Consulting; Uudenmaan pohjatutkimus Oy, Geo-Hydro Oy)
- Pickala Rock Resort Par 3 kenttä, golfsuunnitelma / Tilander GolfDesign, 2024
- Maisema-analyysi / Maisema-arkkitehtitoimisto Maanlumo Oy, 2023
- Yleissuunnitelman (=viitesuunnitelma) maisemasuunnittelu osuus/ Maisema-arkkitehtitoimisto Maanlumo Oy, 2024
- Alueellinen energiaes selvitys/ 2023/Sitowise Oy
Pickala Rock Resort, KTYS-yleissuunnitelma/ Sitowise Oy,2024

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, 29.4.2021, päivitys 3.6.2021, Sweco Infra&rail Oy
- Rakennetun kulttuuriympäristön inventointi (Sweco Ympäristö Oy 2019)



- Siuntion kunnan teemayleiskaava, selostus 20210907/ehdotusvaihe

Kunnan ja alueen maanomistajien kesken tullaan laatimaan maankäyttö sopimukset maan arvonnousun jakamiseksi.



1 Perustiedot ja tiivistelmä

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaava koskee kiinteistöön 755-463-4-104 sekä vähäisissä määrin kiinteistöön 755-463-4-145 kuuluvia alueita. Asemakaava-alue sijaitsee Siuntion kunnan eteläosassa Störsvikin alueella. Asemakaavalla muodostuvat asumisen korttelit 68-91, golfkenttäalue sekä niihin liittyviä viher- ja ka-tualueita.

Tonttijaot laaditaan ohjeellisina.

Siuntion kunta / Tekninen toimisto
Tekninen johtaja Kenneth Flythström p. +358 44 386 1099
(kenneth@flythstrom@siuntio.fi)

Kaavan laatija:

Sitowise Oy, Linnoitustie 6D, 02600 Espoo
Kirsi Rantama, arkkitehti SAFA
Lotta Syväniemi, arkkitehti
(etunimi.sukunimi@sitowise.com)

Muut yhteyshenkilöt kaavan valmistelussa

Elina Nykänen/liikennesuunnittelu, Sitowise Oy
Marja Oittinen/kunnallistekninen yleissuunnittelu, Sitowise Oy

Siuntion kunta:
Teija Liuska-Eloranta, maankäyttöpäällikkö
Emil Vehanen, liikenne- ja paikkatietoinsinööri
Markku Kärkkäinen, avustaja (eläkkeellä)
Lotta Juusti, ympäristöpäällikkö
Patrick Köhler, vt. rakennusvalvontapäällikkö

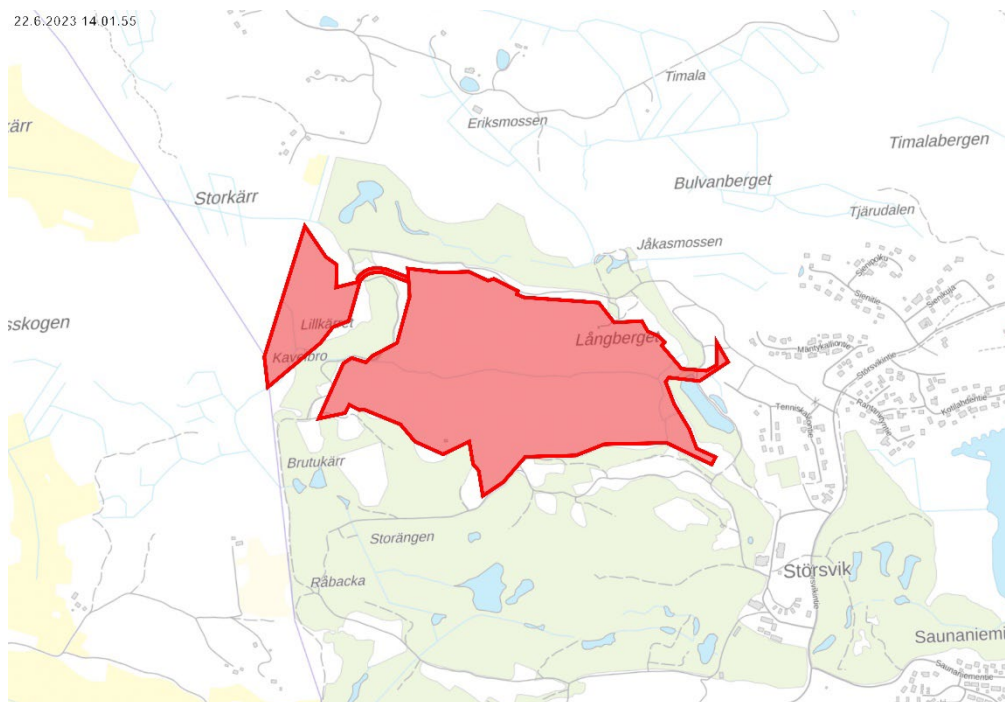
Hakijataho, maanomistajat:
Kari Karvinen, hallituksen puheenjohtaja Rock Properties Oy ja Rock Course Oy

Hankesuunnittelu:
Santeri Lipasti, Mikko Blomberg /Huttunen-Lipasti Arkkitehdit Oy
Teresa Rönkä /Maisema-arkkitehtitoimisto Maanlumo Oy



1.2 Kaava-alueen sijainti

Pickala Rock Resortin asemakaava-alue sijaitsee Störsvikissä, Etelä-Suuntiossa. Aluetta ympäröi pohjois-, itä-, länsi- ja eteläpuolella Oy Pickala Golf Ab:n golfkentät. Lännessä alue rajautuu lisäksi rakentamattomiin metsäkiinteistöihin, idässä asemakaavoitettuun asuinkortteliin ja Timalantiehen. Kaava-alue sijoittuu noin 7 km kaakkoon Siuntion kuntakeskuksesta. Suunnittelualan rajaus on esitetty kuvassa 1.1.



Kuva 1.1 Suunnittelualan rajaus (Siuntion karttapalvelu).

1.3 Kaavan tarkoitus ja pääsisältö

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa Pickala Rock Resort- hankkeen alueelle asu- mista, uuden Rock Course Oy:n omistaman yhdeksänreikäisen par3-golfkentän sekä lähivir- kistysalueita osayleiskaavassa esitettyjen ja siihen poikkeamisluvassa (8.2.2022) esitettyjen aluerajauksen periaatteiden mukaisesti. Asemakaavan tavoitteena on toteuttaa osayleis- kaavan perustetta tasokkaan ja identiteetiltään omaleimaisen asuinalueen rakentamiseksi. Tavoitteena on lisäksi alueen ympärivuotisen toiminnan lisääminen. Osayleiskaavan mu- kaista mitoitustavoitetta sekä aluerajauksia on kokonaissuunnitelman kautta tarkistettu kunnan ja kaavahankkeen tavoitteita vastaavaksi. Kortteleita ympäröivät alueet osoitetaan virkistysalueiksi luonto-, maisema- ja suojeluarvot huomioiden.



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 laadukkaan vapaa-ajan ja vakituisen asumisen alueena, jossa keskeisinä arvoina korostuvat luonto ja rauhallisuus. Alueen kehittämisessä huomioidaan erityisesti ns. kakkosasuminen ja etätyömahdollisuudet.

1.4 Asemakaava

Asemakaava laaditaan tilan Störsvik 755-463-4-104 alueelle sekä vähäisissä määrin tilaan 755-463-4-145 kuuluville alueille . Alueilla ei ole voimassa olevia asemakaavoja.

Asemakaava mahdollistaa Störsvikin alueelle asumista (AO, AP), uuden par 3-golfkentän (VU-1) sekä lähivirkistysalueita (VL) sekä niihin liittyvät katualueet. Kaava mahdollistaa yhteensä 34 770 k-m² rakentamista, josta asumiseen on 32 615 k-m² ja uutta golfkenttää palvelualueelle toiminnalle 2155 k-m².



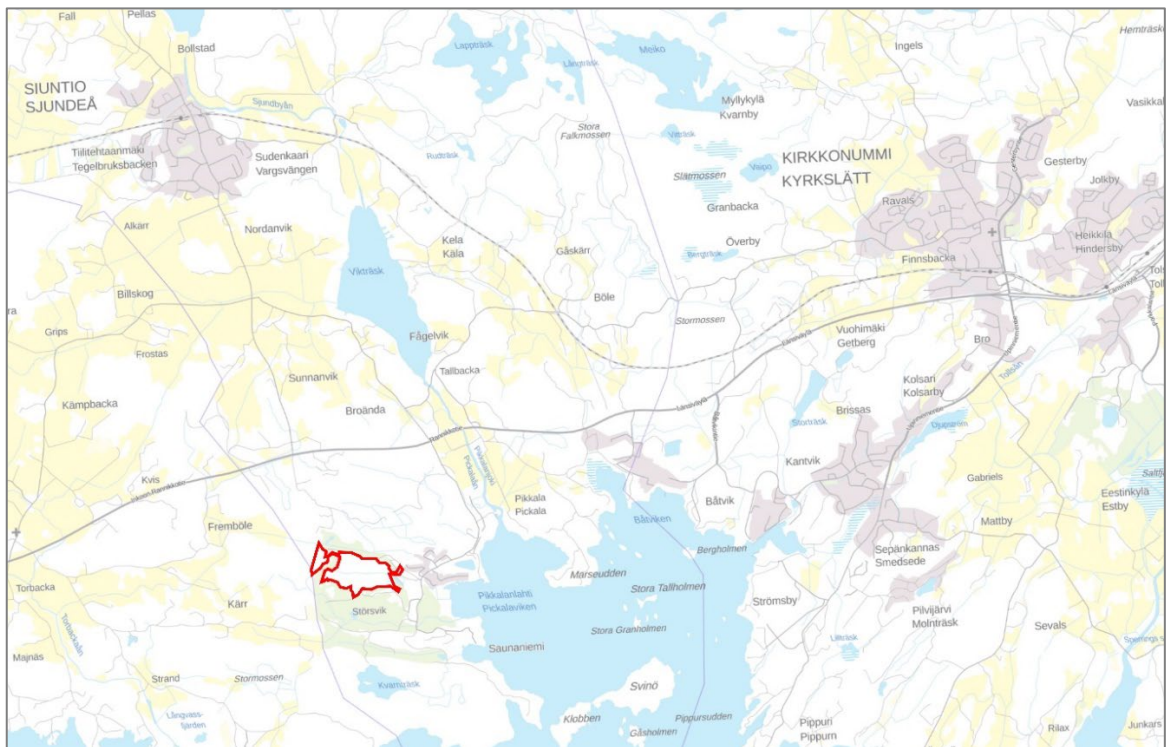
2 Lähtökohdat

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee lähellä Pikkalanlahden ranta Störsvikissä. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 45 ha. Alueelle saavutaan Störsvikintietä, uutta Timalantietä sekä nyt asemakaavoitettavaa Aurinkoharjuntietä. Suunnittelualueella ympäröi olemassa olevat Oy Pickala Golf Ab:n 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 yhdeksänreikäinen uusi golfkenttä. Rock-kentän arvioitu valmistuminen on alkukesällä 2025. Muuten alue on rakentumatonta. Korttelialueiksi osoitettavat alueet ovat nykyään pääosin sekametsää. Alue sijoittuu pääosin jyrkkäpiirteiselle itä-länsisuuntaiselle kalliiselänteelle, 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 kallioselänteelle. Alueen kasvillisuus on merellisten kalliometsien tyypillistä lajistoa. Selännteillä sijaitsevat karut tai kuivat kangasmetsät, rinnealueilla on tuoretta kangasmetsää, alavilla mailla rehevämpää lehto-, suo- tai kosteikkokasvillisuutta. Oy Pickala Golf Ab:n -golfkenttien ympäröivät metsäiset selännteet ovat varsin kapeita ja puustoalueet muodostavat pitkittäisiä kuvioita. Alueella sijaitsee useita kulutukselle herkkiä biotooppeja, kuten jäkäläkankaita, pienialaisia lehtoja ja soistuneita kosteikoita.

Selvitysalueen luonto on ihmisvaikutteista joko 1900-luvun alkupuoliskon omavaraisen asuminen, metsätalouden, alueella sijaitsevan telemaston tai uuden par3-golfkentän rakentamisen vuoksi. Tämä alue on lisäksi ollut osa neuvostoaikeista miehitystä vuosina 1944–1956, mutta ilmakuvien perusteella voimaperäisiä muutoksia ei tälle alueelle ole kohdistunut. Lähelle sijoittuva Kopparnäs oli intensiivisten tykistöammuntojen 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 ilmentäväksi 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 Siuntiosta ja lähiympäristöstä. Niiden huomioiminen suunnittelussa on suositeltavaa luontokadon vähentämiseksi paikallisella tasolla.

Arvokkaimmat yksittäiset puut ovat lakialueiden vanhat, yksittäiset kilpikaarnaiset ja lakka-päiset 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

Suunnittelualuetta luonnehtivat pitkittäiset kallioselänteet ja niitä rajaavat alavat laakso-tilat, jotka ovat entisiä Störsvikin kartanon peltoja, 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 korkeussuhteet ovat äärevät. Alueella on runsaasti avokallioita sekä jyrkkäpiirteisiä rinteitä. Maaston alavimpiin kohtiin on muodostunut avo-ojia sekä vettä kerääviä kosteikoita. 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



muinaisrantakivikko. Pohjoiselle selänteelle sijoittuu myös suuri siirtokalliolohkare näkyvälle paikalle maisemassa.

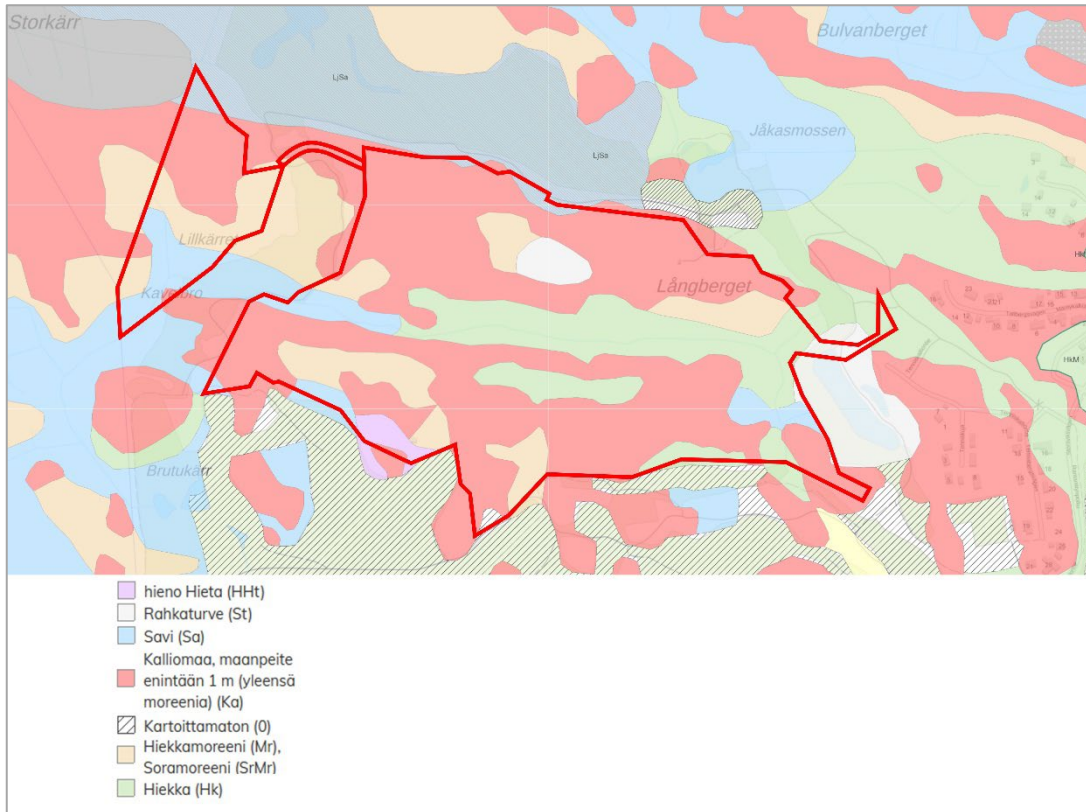


Kuva 2.5. Suunnittelualueella sijaitseva Långbergetin avokallio. Kuva: Maisemaarkkitehtitoimisto Maanlumo Oy, 2023

Maaperä

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





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

Pinta- ja pohjavedet

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

Suunnittelualan selänneet muodostavat paikallisia vedenjakajia, joista pintavedet valuvat ympäröivien laaksojen ojiin ja kosteikoihin. Suunnittelualan pohjoisosa sijaitsee Störsvikin I-luokan vedenhankinnalle tärkeällä pohjavesialueella. Siuntion kunnan vesihuoltolaitoksen Störsvikin vedenottamo sijaitsee suunnittelualan pohjoispuolella alueen välittömässä läheisyydessä.

Luonnonsuojelu

Suunnittelualueella ei sijaitse luonnonsuojelualueita eikä luonnonsuojelulain 29 §:n mukaisia luontotyyppisiä. Lähimmät luonnonsuojelualueet sijaitsevat noin kilometrin päässä suunnittelualueesta 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 venesatama.

Kopparnäs-Störsvikin merenranta-alue, joka tarjoaa erilaisia retkeily- ja virkistysmahdollisuuksia, sijaitsee noin 1,5 kilometrin päässä suunnittelualueelta etelään.

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 vaihteesta.

Nybacka Störsvik (1000025976) sijaitsee noin kilometrin Störsvikin kartanosta länteen, Oy Pickala Golf Ab:n -golfkentän pohjoislaidalla metsäisellä mäellä. Paikalla on sijainnut Nybackan torppa. Torppa on merkitty ja mainittu nimellä vuoden 1915 pitäjän kartassa. Vuoden 2014 inventoinnissa kohde tarkastettiin ja siellä havaittiin kaksiosaisen rakennuksen pohja ja toisen rakennuksen kivijalka. Kaksiosainen 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, Oy Pickala Golf Ab:n golfkentän pohjoislaidalla. Paikalla on sijainnut torppa, jonka nimi on Solbacka vuoden 1915 pitäjän kartassa. Vuoden 2014 inventoinnissa kohde tarkastettiin ja siellä havaittiin torpan kivijalka ja raivattuja peltoalueita. Kohteessa on myös valettu rakennuksen sokkeli, jossa on kookas uuni. Sokkeli voi kuulua torpan myöhempiin rakenteisiin. Lisäksi maastosta on löytynyt pihapiiriin kuuluneen maakellarin seinärakenteiden jäänteitä.

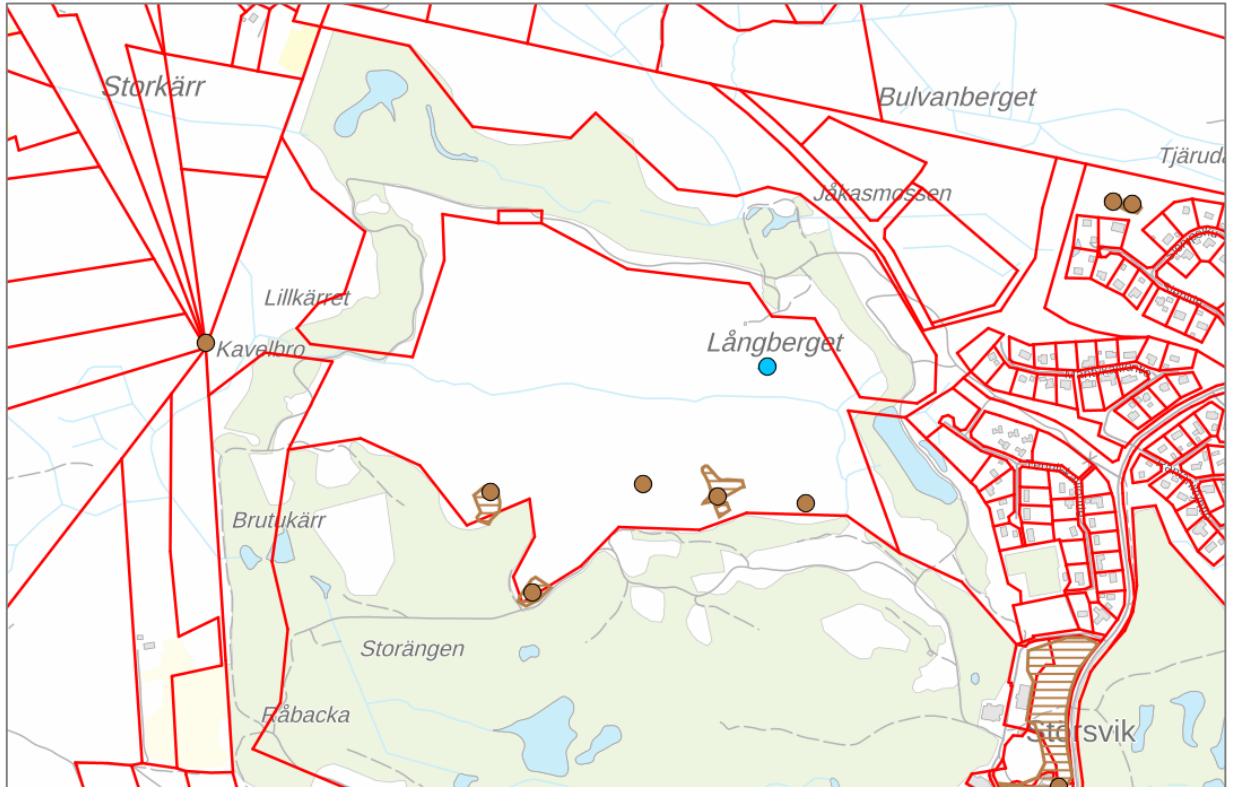
Storängen (1000025977) sijaitsee 850 metriä Störsvikin kartanosta länteen, Oy Pickala Golf Ab:n golfkentän pohjoislaidalla etelään pistävässä metsäisessä niemekkeessä. Paikalla on sijainnut torppa, jonka nimeä ei ole mainittu vuoden 1915 pitäjän kartassa. Vuoden 2014 inventoinnissa kohde tarkastettiin ja siellä havaittiin torpan tai kellarin pohjakiveys. Kohde jää osittain kaava-alueen rajan ulkopuolelle aivan rajan välittömään läheisyyteen.

Vuoden 2023 maastokäynnin jälkeen muinaisjäännösrekisteriin lisättiin myös Störsvikin kartanosta 750 metriä länteen sijaitseva Störsvik Långberget (1000048747), joka on avokalliolle ladottu kiviröykkiö. Kiviröykkiö on luultavasti rakennusmateriaaliksi tarkoitettu kivikasa. Samanlainen kiviröykkiö löytyi myös lähistöltä idempää heinittyneestä rinteestä, kohde on nimetty Störsvik Långberget 2 (1000050060).

Viimeisimpänä muinaisjäännösrekisteriin on lisätty Långbergetin etelärinteeseen sijoittuva muinaisrannan kivikko (1000050059).



Lisäksi kaava-alueen länsikulman välittömässä läheisyydessä kaava-alueen ulkopuolella sijaitsee Kavelbro (1000032619) niminen vanha rajamerkki Inkoon ja Siuntion rajalla.



Kuva 2.7. Kulttuuriperintökohteet merkitty ruskealla ja luonnonmuodostuma sinisellä. (Museoviraston karttapalvelu 28.2.2024)

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaava-alueella ei sijaitse rakennuksia. Kaava-alueella sijaitsee Elisan telemasto.

2.1.4 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne, toiminnot ja palvelut

Siuntiossa oli v. 2021 lopussa 6 198 asukasta. Merkittävimmät taajamat ovat asemansettu (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. Suunnittelualueen keskiosaan on



rakenteilla yhdeksänreikäinen uusi par3-golfkenttä. Rock-kentän arvioitu valmistuminen on alkukesällä 2025.

Lähimmät koulut sijaitsevat Siuntion kuntakeskuksessa 7 kilometrin päässä ja päiväkotia 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 sekä ruotsinkieliset yläkoulut ovat Kirkkonummella ja Lohjalla. Päiväkodit ovat kuntakeskuksessa ja kirkonkylässä. Störsvikin alueelta on järjestetty koululaiskuljetukset.

Lähimmät päivittäistavarakaupan palvelut sijaitsevat kantatie 51:n ja Störsvikintien risteyksen lähellä sijaitsevalla ABC-huoltoasemalla noin 2 kilometrin päässä ja kuntakeskuksessa, noin 6 kilometrin päässä. Pk-seudun ja Kirkkonummen 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.

Alueella on paljon etätyöntekijöitä.

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 Insoon 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 tulevat viimeistään ajankohtaisiksi.

Störsvikintien ja kantatie 51:n liittymän perusparantamistoimenpiteet on Pickala Rock Resortin asemakaavahankkeen yhteydessä suunniteltu yhteistyössä Ely -keskuksen kanssa. Nykyiset Störsvikintien liittymän kaistajärjestelyt ovat riittämättömät liikenne-ennusteen mukaisille liikennemäärille. Liittymän toimivuuden parantamiseksi ja liikenneturvallisuuden lisäämiseksi liittymää suunnitellaan porrastetuksi liittymäksi lisäkaistoilla. Parannetut liittymäjärjestelyt tulevat turvaamaan alueen ja ohittavan liikenteen sujumista uuden asuinalueen rakentuessa ennen Sunnavikin eritasoliittymän toteutumista. Liittymäsuunnittelussa parannetaan myös jalankulun ja pyöräliikenteen olosuhteita.

Alueelle pääsee myös isolla veneellä meritse alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsevan venesataman kautta.



Störsvikintien reunassa kulkee yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä kantatie 51:ltä Saunaniementielle asti.

Joukkoliikenne on alueella vähäistä. Lähin linja-autopysäkki sijaitsee Störsvikintiellä noin kilometrin päässä suunnittelualueelta. Pysäkiltä liikennöi Helsingin seudun linjaliikenne Siuntion kuntakeskukseen sekä Kirkkonummelle, joista on junayhteys Helsinkiin. Lisäksi alueella liikennöi lähibussi. Kolmen kilometrin päässä Störsvikintien ja kantatie 51:n liittymässä on pysäkit Helsingin ja Inkoon suuntiin liikennöiville linjoille. Liittymään on suunnitteilla liityntäpysäköintialue henkilöautoille ja polkupyörille.

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. Alueelle rakennettava kunnallistekniikka sijoittuu suurelta osin alueelle rakennettaville kaduille ja muille yleisille alueille.

Rock-kentän tekniset rakenteet, kuten mm. kasteluvesijärjestelmät, sijoittuvat kaava-alueella golfkentän alueelle. Rock-kentän kastelu tukeutuu golfkentän lampiin. Lampien vesi koostuu sekä alueella luontaisesti muodostuvista hulevesistä että kaava-alueen ulkopuolelta joko Pikkalanjoesta johdettavasta makeasta vedestä tai merestä johdettavasta puhdistetusta vedestä..

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.

Rock-golfkentän vesialtaan kohdalta löydetty korkean rikkipitoisuuden sisältämä savi on sijoitettu golfkentän vesilammen pohjalle lupaehtojen mukaisesti.

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.

Tavoitteiden huomioon ottamista selostetaan tarkemmin kohdassa 4.5 Asemakaavan vaikutukset.

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 suunnittelualan eteläpuolella sijaitseva virkistysaluevaraus (vaaleanvihreä) ja sen suojelualuemerkintä (tummanvihreä). Suunnittelualan pohjoisosa kuuluu pohjavesialueeseen (sininen pistekatkoviiva). Suunnittelualan länsipuolella kulkee pohjoiseteläsuuntainen viheryhteystarvemerikintä (vihreä katkoviiva).





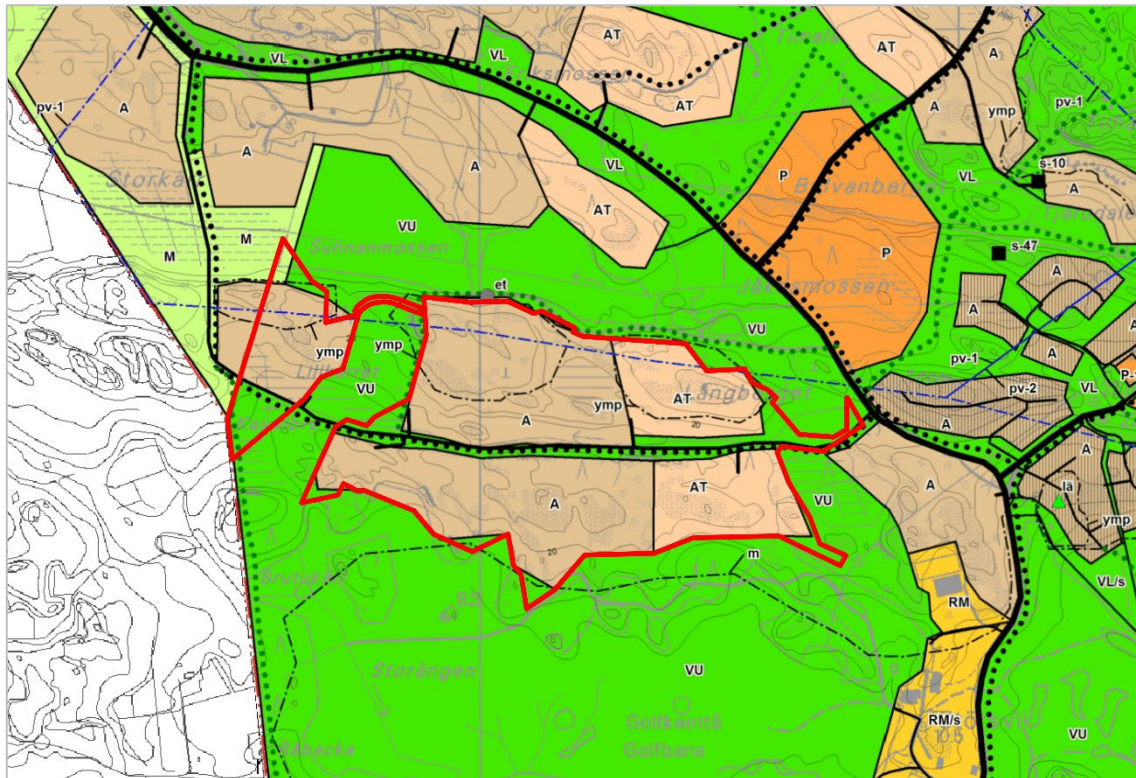
Kuva 2.8. Ote Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti ympyröity punaisella.

2.2.3 Yleiskaava

Suunnittelualueella on pääosin voimassa Störsvikin osayleiskaava, jonka Siuntion kunnantvaltuusto on hyväksynyt 18.12.2006. Alue on määritelty kylä- ja pientaloalueeksi (A ja AT) sekä pieneltä osin urheilu- ja virkistyspalveluiden alueeksi (VU). AT kyläalue sallii rivitalojen, kytkettyjen pientaloalueiden, erillisten pientalojen ja asumista häiritsemättömien yritystilojen ja -palveluiden rakentamisen. A sallii erillispientalojen ja niiden talousrakennusten ja työtilojen rakentamisen. Suunnittelualueella sijaitsee paikallisesti merkittäviä luonnonarvoja (ymp). Alueen eteläpuolella on maisemakuvallisesti arvokkaan ympäristön merkintä (m). Suunnittelualueetta ympäröi urheilu- ja virkistyspalveluiden alue (VU). Yleiskaavaan on linjattu suunnittelualueen läpi kulkeva kokoojaku, joka yhdistyy Sunnavikistä johtavalle tulotielle.

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



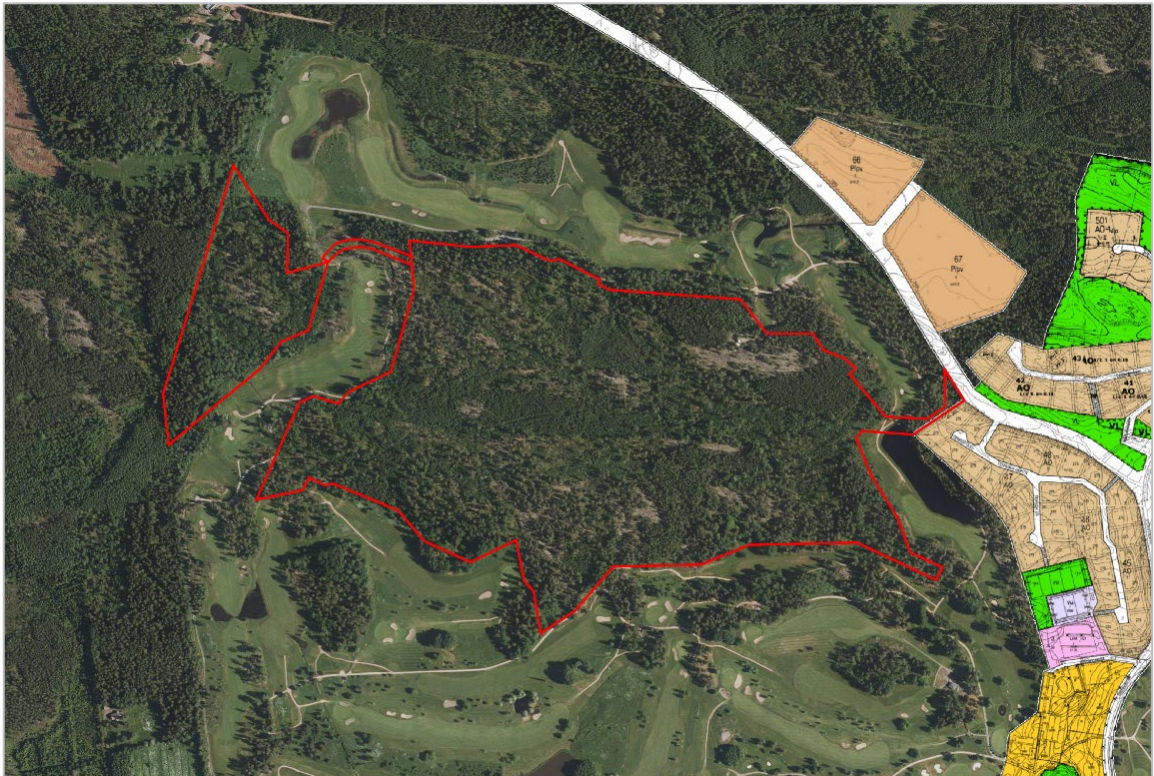


Kuva 2.9. Ote osayleiskaavoista. Suunnittelualue on esitetty punaisella rajauksella.

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, työpaikka-omavaraisuuden 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 kestävä 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 laatimisesta 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
- Lohjan ympäristöterveyspalvelut

Muut viranomaiset:

- Uudenmaan liitto
- Länsi-Uudenmaan museo
- ELY-keskus (liikenne ja ympäristö)



- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos

Muut tahot:

- Inkoon–Siuntion Ympäristöyhdistys
- Störsvikin asukasyhdistys
- Siuntion Yrittäjät
- Siuntion Venekerho
- Hembygdens Vänner i Sjundeå r.f.
- Ingå-Degerby jaktförening
- Inkoon kunta
- HSL
- Länsi-Uudenmaan Vesi- ja ympäristöyhdistys (LUVY)

3.1.2 Vireille tulo

Kaava on tullut vireille 13.6.2023 teknisen lautakunnan päätöksellä § 54. Asemakaavan vi-reilletulosta on kuulutettu kunnan internetsivuilla 28.6.2023 (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

Asemakaavaluonnos on ollut teknisen lautakunnan käsittelyssä 12.9.2023. Asemakaava-luonnos oli nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemista varten 25.9.-26.10.2023 välisen ajan, jolloin osallisilla oli mahdollisuus mielipiteen esittämiseen kaavaluonnoksesta. Asemakaa-valuonnoksesta pyydettiin viranomaislausunnot. Kaavaluonnoksesta saatiin 13 lausuntoa ja 4 mielipidettä. Lausunnon antoivat: Uudenmaan liitto, Uudenmaan ELY-keskus, Länsi-Uu-denmaan pelastuslaitos, Sivistyslautakunta, Störsvikin Asukasyhdistys, Ympäristö- ja raken-nuslautakunta, Länsi-Uudenmaan museo, Caruna Oy, Inkoon – Siuntion Ympäristöyhdistys,



Inkoon kunta, Vantaanjoen ja Helsingin seudun vesiensuojeluyhdistys ry, Helsingin seudun liikenne, Lohjan ympäristöterveyspalvelut.

Kaavan laatijan vastineet ovat tämän kaavaselostuksen liitteenä.

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.

Kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen on pidetty työneuvottelut ELY:n ja Länsi-Uudenmaan museon kanssa.

3.2 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa Pickala Rock Resort- hankkeen alueelle asumista, lähivirkistysalueita ja uusi golfkenttä 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 ympärikuotisen toiminnan lisääminen.

Asemakaavan tavoitteena on säilyttää paikan arvokkaita piirteitä, kuten kalliolakeja ja luonnontilaista metsää. Rakentaminen koostuu maisemaan istutetuista erillispientaloista sekä yhtiömuotoisista pientalokokonaisuuksista. Kaava-alueen keskiosa on varattu par3-golfkentälle. Suunnittelualueen kaakkoiskulmaan on sijoitettu ensisijaisesti golfkentän käyttäjiä palveleva klubirakennus (ml. yleisölle auki oleva ravintola) sekä tilavaraus golfkentän käyttäjien toimintaa tukeville liikuntapalveluille.

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

3.2.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maakuntakaava

Suunnittelualuetta ei ole määritelty maakuntakaavassa erityiseen käyttöön. Suunnittelualueen 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 sijoittuvien vedenottamoiden suoja-alueet. Pohjavesialueita koskeva ajantasainen tieto tulee tarkistaa ympäristöhallinnolta.

Asemakaavassa pohjavesialue on huomioitu suunnitteluratkaisuissa sekä asemakaavamerkin- ja määräyksin.

Yleiskaava

Störsvikin osayleiskaavassa suunnittelualue on määritelty kylä- ja pientaloalueeksi (*A ja AT*) sekä pieneltä osin urheilu- ja virkistyspalveluiden alueeksi (*VU*). Suunnittelualueelle on johdettu kokoojkatu, joka yhdistyy idässä ja lännessä Sunnanvikistä johtavalle tulotielle. Asemakaava mahdollistaa kokoojakadun toteuttamisen.

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-, ja golftoimintaan liittyvää rakentamista.

Suunnittelualueella sijaitsee paikallisesti merkittäviä luonnonarvoja (*ymp*). Asemakaava-alueen arvokkaimmat luontokohteet on merkitty kaavakarttaan v. 2022 laaditun tarkemman luontoselvityksen perusteella ja kuvattu asemakaavaselostuksessa sekä lähiympäristön suunnitteluohjeessa.

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

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.

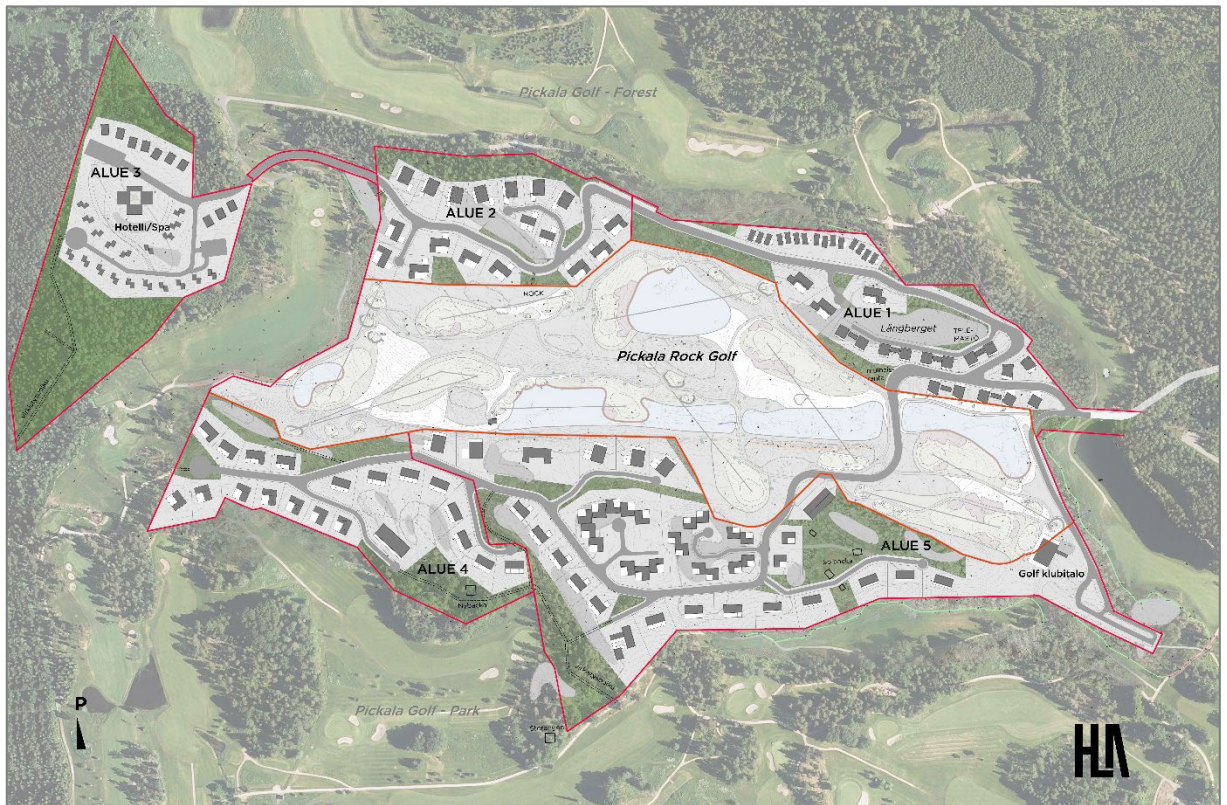
Pickala Rock Resort alueen liikenne kantatielle 51 tapahtuu alkuvaiheessa Störsvikintien liittymän kautta. Suunnitteilla on Sunnanvikin eritasoliittymän ja uuden tulotien (Timalantie) rakentaminen, jonka kautta pääosa liikenteestä myöhemmin ohjautuu kantatielle. Asemakaavan toteutuessa ja liikennemäärän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



kantatie 51:n liittymän parantamisella on laajempaaakin merkitystä kunnan liikenneverkon kehittämiseksi.

3.3 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Asemakaavaratkaisu perustuu viitesuunnitelmaan, jonka on laatinut Arkkitehtitoimisto Huttunen-Lipasti Oy yhdessä maisema-arkkitehtitoimisto Maanlumo Oyn kanssa. Viitesuunnitelman lähtökohta-aineistona on Maanlumo Oyn laatima maisema-analyysi suunnittelualueesta (2023). Uuden par3-golfkentän suunnittelusta on vastannut Tilander GolfDesign Oy. Viitesuunnitelmaluonnos on päivätty 31.8.2023.



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

Asemakaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen viitesuunnitelmaa ja kaavakarttaa on muutettu mm. seuraavasti:

- Matkailua palvelevien toimintojen alue (hotelli/spa) on muutettu asuinpientaloalueeksi.
- Kunnan vedenottamon valunta-alueella on huomioitu riittävät suojaetäisyydet vähentämällä tontteja sekä siirtämällä katulinjausta kauemmaksi vedenottamosta.
- Maisema- ja luontoarvot sekä muinaismuistot on huomioitu katu- ja korttelialueiden rajoja tarkistamalla sekä tonttien rakennusaloja pienentämällä.



- Suunnitelmassa on kehitetty itä- länsisuuntaisia sekä pohjois- eteläsuuntaisia puustoisena alueena säilyviä, yhtenäisenä jatkuvia ekologisia käytäviä. Aurinkoharjuntien eteläpuolelle sijoittuvalta lehtoalueelta on poistettu tonttikatu ja tontteja lehtoalueen säilyttämiseksi.
- Klubin viereisen avokallioalueen eteläpuolella on pienennetty tontteja ja avokallioalue on siirretty par3-kentän puolella luonnontilaisena säilytettäväksi alueeksi.
- Samoin muita pieniä kallioalueita sekä suomalainen painanne Rock-kentän laidalla on siirretty luonnontilaisena säilytettäväksi suojavyöhykkeiksi.
- Suunnitelmaan on lisätty VL-alueille hulevesirakenteita yleisten alueiden hulevesien viivyttämiseksi.
- Golfkentän alueen ulkorajoja on tarkistettu turvallisuuden parantamiseksi entisestään





2.12. Viitesuunnitelma alueesta 4.3.2024. Huttunen-Lipasti Arkkitehdit Oy.

4 Asemakaavan kuvaus

Asemakaavalla osoitetaan golfkenttötoimintojen alue sitä palvelevine rakennuksineen, golfkenttää ympäröivät pientaloasumisen alueet noin 160 asunnolle sekä lähivirkistysalueet. Rakentaminen koostuu pääosin erillispientaloista sekä yhtiömuotoisista pientalokokonaisuuksista. Par3 -golfkentälle voidaan sijoittaa klubirakennus, konehalli sekä golfia tukevia muita palveluja. Asuinkortteleita ympäröivät alueet on osoitettu suojeltaviksi lähivirkistysalueiksi, joille voidaan toteuttaa virkistysreittejä. Säilytettävät kulttuuriperintökohteet on osoitettu suojavyöhykkein.

Kaava-alueen sisällä liikennejärjestelyt edellyttävät uusien katujen rakentamista. Kaava-alue liittyy asemakaavoitettuun katuverkkoon idästä uuden Aurinkoharjuntien kautta Timalantielle ja sitä kautta Störsvikintielle. Katuverkko mahdollistaa yleiskaavan mukaisen liittymisen lännestä Timalantielle ja suunniteltuun-Sunnanvikin eritasoliittymään.

Pysäköinti järjestetään tonteilla. Par3-golfkenttää, klubirakennusta ja ravintolaa, sekä mahdollista harjoitushallia palveleva yleinen pysäköinti on osoitettu VU-1-alueelle p-aluevaarausmerkinnön.



4.1.1 Mitoitus

Asemakaavan myötä alueelle muodostuu noin 34 770 k-m² uutta rakennusoikeutta. Keskimääräinen asuintonttitehokkuus $e=0,25$.

Rakennusoikeus jakautuu käyttötarkoituksen mukaisesti seuraavalla tavalla:

- Erillispientalojen korttelialue (AO) 19 130 k-m²
- Asuinpientalojen korttelialue (AP) 13 485 k-m²
- Urheilu- ja virkistyspalveluiden alue (VU-1) 2 155 k-m²

Tonttien lukumäärät: AP 17 kpl ja AO 63 kpl.

Asukasmäärä ja mitoitusperiaate: Teoreettinen asukasmäärä AO- ja AP-alueilla on n. 400 henkeä, kun mitoitusperiaatteena käytetään 80 k-m²/asukas.

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- 1 ap/asunto AP-korttelialueet
- 2 ap/asunto AO-korttelialueet
- 1 ap/70 k-m² VU-1-alueella golftoimintaa varten

4.1.2 Palvelut

VU-1-alueelle sijoittuva klubirakennus sekä mahdollinen harjoitushalli palvelevat ensisijassa golfkentän käyttäjiä ja kenttätoimintoja. Klubitalon ravintola palvelee golfinpelaajien lisäksi myös ympäröivien alueiden asukkaita ja vieraita. Alueelle on osoitettu alueen asukkaita palveleva leikkipaikka Aurinkoharjuntien varteen. 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, raiteiden sekä johtojen ja kaapelien verkoston suunnittelua jo kaavavaiheessa. Asemakaavan laadinnan yhteydessä on laadittu kunnallistekninen yleissuunnitelma, jossa alue on suunniteltu olemassa olevaan tieverkkoon sekä vedenjakelu- ja viemäriverkostoon tukeutuvaksi.

Kaava perustuu viitesuunnitelmaan, jossa on otettu huomioon alueen pienipiirteinen luonnonympäristö ja arvokkaat maisema-alueet. Rakentamisen tiukka raja-asetus asemakaavassa mahdollistaa ympäristön arvokkaiden piirteiden kuten avokallioiden ja luonnontilaisen metsän säilymisen.

Kaavassa ympäristön laatuun, rakentamisen ohjaukseen ja kaupunkikuvaan liittyviä asioita ohjataan kaavamääräyksin- ja merkinnöin sekä sitovalla rakentamistapaohjeella ja lähiympäristön suunnitteluohjeilla.



4.3 Aluevaraukset

4.3.1 Asumisen korttelit (AO, AP)

Kaavassa on esitetty asumista golfkenttätöimintojen ympärille alueen pohjois-, etelä- ja länsiosiin. Asumisen kortteleista 15 on erillispientalojen (AO) ja 9 asuinpientalojen (AP) korttelialueita. Asuinrakentamisen kerroskorkeus vaihtelee I ja III välillä. Valtaosa tonteista on rinteessä.

Rakennusten tyyli koostuu alueelle yhteisten piirteiden lisäksi korttelikohtaisista eroavaisuuksista, jotka on kuvailtu korttelikohtaisissa rakentamistapaohjeissa. Yhteisten ja eroavaisien piirteiden summana alueelle muodostuu rikas ja omaleimainen kokonaisuus. Alueella suositaan rakennusten julkisivuissa materiaaleja ja värityksiä, jotka sopivat alueen olemassa olevaan luontoon.

Mahdollisimman suuri osuus tontista säilytetään luonnonvaraisessa tilassa. Asuinrakennuksen lisäksi ei saa rakentaa erillisiä rakennelmia lukuun ottamatta välttämättömiä jätekatoksia. Louhimista on mahdollisuuksien mukaan vältettävä tai minimoitava.

Rakentamista ohjataan sitovin rakentamistapaohjein.

4.3.2 Urheilu- ja virkistyspalvelut (VU-1)

Kaava-alueen keskiosa on osoitettu urheilu- ja virkistyspalveluiden alueeksi, par3-golfkenttää sekä golftoimintaa tukevia rakennuksia varten. Golfkentälle voidaan sijoittaa klubirakennus, konehalli, pumppaamo- ja kenttä-wc-rakennus sekä golfia tukevia muita palveluja.

4.3.3 Lähivirkistysalueet (VL, VL/s)

Asuinkortteleiden ympärille jäävät viheralueet on osoitettu luonnonympäristön ja maiseman kannalta tärkeiksi lähivirkistysalueiksi. Alueille voidaan toteuttaa kevytrakenteisia kulkureittejä jalatujia. Alueen läpi kulkevat mahdolliset ekologiset reitit tulee turvata.

Luontoselvityksessä on tunnistettu mahdollisia liito-oravien kulkuyhteyksiä alueella ja ne tulee taata jatkossakin. Liito-oravalle soveltuvat metsäalueet sijoittuvat kaava-alueen eteläosiin kolmen kulttuurivaikutteisen pihapiirin ympäristöihin sekä kaava-alueen länsirajalle. Nämä alueet yhdistävä reitti kulkee alueen eteläreunaa pitkin itä-länsisuuntaisesti sekä länsireunaa pitkin pohjois-eteläsuuntaisesti. Kaava-alueen eteläreunan VL/s -alueiden lisäksi myös viereisillä tonteilla on kaavassa edellytetty säilytettävän puustoinen vyöhyke luontotilaisena.

Ympäristö tulee säilyttää siten, etteivät sen paikalliset luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät arvot tai paikalliset maisemalliset arvot vaarannu. Kaavamerkinnässä on käytetty numerointia, joka viittaa tyyppilliseen paikallisesti arvokkaaseen luontotyyppiin.

1 avokallio, kalliomännikkö



Alueelle tyypillinen kuivan kankaan kalliometsä, jossa kasvaa eri-ikäisiä mäntyjä ja joista osa on erityisen hienoja maisemapuita. Alueen puustoa tulee säilyttää mahdollisimman paljon ja avokallioiden laet säilyttää rakentamattomina.

2 reunametsävyöhyke

Kallioselänteiden reuna-alueelle sijoittuva metsäinen rinne, jonka puusto ja muu kasvillisuus on tärkeää säilyttää maisemallisesti yhtenäisenä reunavyöhykkeenä.

3 kosteikko

Maaston alimmissa kohdissa on painanteita ja avo-ojia, joiden reunoilla kasvaa kostean paikan kasvillisuutta. Näitä alueita tulee säilyttää luonnon monimuotoisuuden turvaamiseksi.

4 lehto

Maaston alarinteille sijoittuva lehtoalue, joka tulee säilyttää luonnon monimuotoisuuden turvaamiseksi.

5 niitty

Vanhojen torppien pihapiireissä säilynyt niitty- ja vanhaa puutarhamaista lajistoa kasvava alue. Niittylajiston säilyminen edellyttää alueen ylläpitoa avoimena maisemana.

6 ruohoturvekangas

Maaston alavimpaan kohtaan sijoittuva Lillkärret-niminen kosteikko, jonka kasvillisuustyyppi on ruohoturvekangas.

Ks. myös kohta 4.5.2 Luonnonolot





Kuva 2.13 Kasvillisuuden käsittely/ Lähiympäristön suunnitteluohje. Maanlumo Oy 2024

4.3.4 Tie- ja katualueet, reitit

Alueen sisäiseen katuverkkoon kuuluu kaksi kokoojakatua ja tonttikatu yhteyksiä 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. Golf-toimintaa palveleva klubitalon pysäköintialue on mitoitettu noin 50 autopaikalle.



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

Etelä-Siuntion kehittämisessä liikenne, ympäristö ja muu maankäytön suunnittelu sovitaan toimivaksi kokonaisuudeksi ottaen kaavatalous ja vaiheittainen toteutus huomioon.

Maankäytön suunnittelua Etelä-Siuntiossa ohjaavat Störsvikin ja Marsuddenin lainvoimaiset yleiskaavat. Vastaisessa asemakaavoituksessa tullaan ottamaan huomioon kantatien 51:n parantamisen edistyminen. Asemakaavoitus senkin vuoksi tulee etenemään vaiheittain.

Pickala Rock Resortin asemakaava on osayleiskaavassa esitettyjen ja siihen poikkeamisluvassa esitettyjen aluerajausten periaatteiden mukainen. Kunnan maankäytön kehityksuvassa (kuntarakenteessa) Pickalan alue on merkitty kehitettäväksi taajamaksi. Alue liittyy Störsvikin taajamaan, jossa on noin 250 asukasta. Kaavan myötä alueelle voidaan sijoittaa asumista sekä liikunta-, ja virkistyspalveluita. Alue tukeutuu Störsvikin tulotiehen (Timalantie), jonka asemakaava katualueen ja palvelukortteleiden osalta on lainvoimainen. Tulotien varrella suunnittelualueen 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 sekä asuinrakentamista nykyisen Oy Pickala Golf Ab:n omistamien golfkenttien ympäröimälle metsäiselle alueelle Störsvikiin. Pientalorakentaminen on sovitettu 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 kesällä 2025. Asuinrakentaminen liittyy Pickala Golf-alueen tiiviimmin osaksi Störsvikin taajamaa.

Rakentamisen ja ympäristön laatua ohjataan sitovalla rakentamistapaohjeella ja lähiympäristön suunnitteluohjeilla.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Störsvikin 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-alueelle toteutuu uusi par3-golfkenttä sekä siihen liittyvä klubirakennus ravintolapalveluineen.

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. Kaavan arvioitu asukasmäärä on noin 400.

Virkistys

Pickalan alueen golftoiminta laajenee kaava-alueella. Kentän ulkopuolelle jää asumista ympäröiviä virkistysalueita, jalankulun ja pyöräilyn reittejä sekä muita vapaa-ajan palveluita. Kaavassa suojellaan olemassa olevia metsiä ja arvokkaita luontoalueita. Störsvikin aluetta kehitetään maankäytön kehityskuvan mukaisesti aktiivisena virkistys- ja vapaa-ajan alueena meren äärellä.

Liikenne

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on keväällä 2023 käynnistänyt kantatien 51 parantamishankkeen välillä Sunnanvik, Siuntio – Munkinmäki, Kirkkonummi. Tarkoituksena on parantaa liikkumisen turvallisuutta ja sujuvuutta suunnittelualueella Kirkkonummen, Siuntion ja Inkoon seuduilla. Suunnittelu sisältää ympäristövaikutusten arviointimenettelyn (YVA-menettely) sekä yleissuunnitelman laatimisen.

Sunnanvikin eritasoliittymää varten on laadittu maantielain mukainen tiesuunnitelma, jolloin se voidaan ottaa Väyläviraston investointiohjelmaan.



Störsvikintien ja kantatien liittymän parantamiseksi tullaan rakentamaan erillishankkeena liittymän porrastus ja kanavointi. Sen suunnittelu on käynnissä ja suunnitteluun on saatu valtion rahoitusta. Tarkoituksena on parantaa liittymän turvallisuutta ja kantatien liikenteen sujuvuutta.

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

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

Osana kaavatyötä on laadittu kaava-alueen sekä siihen liittyvien tiealueiden toimivuustarkastelu ja vaikutusten arviointi. Liikenneselvitystyössä on laadittu liikenne-ennuste tavoitevuodelle 2050, missä on tausta-aineistona hyödynnetty kantatie 51 YVA-ohjelmassa käytettyä liikenne-ennustetta ja vuoden 2015 Störsvikintien, Läntisen Kuninkaantien ja kantatien liittymän liikennelaskentoja. Ennusteen arviointia on tehty korottamalla vuoden 2021 tierekisterin liikennemääriä valtakunnallisen liikenne-ennusteen kasvukertoimilla. Asemakaava-alueen asumisen liikennemäärän arviointi on laadittu viitesuunnitelmassa osoitetun kerrosalan määrän ja siitä johdetun asukas- ja henkilöautomäärän mukaan. Rock-kentän liikennetuotoslaskelmat perustuvat Rock Course Oy:n lähtötietoihin arvioidusta kävijämäärästä. Alueen kokonaisliikennetuotos on arkena keskimäärin 490 ajoneuvoa vuorokaudessa. Toimivuustarkasteluissa tutkittiin kaava-alueen kytkeytymisen vaikutusta tulevan Timalantien ja Störsvikintien liittymiin ja liikenteen sujuvuuteen. Lisäksi selvitettiin kaava-alueen tuottaman liikenteen vaikutusta kantatien 51 ja Störsvikintien liittymään, jossa todettiin haasteita jo nykyliikennemäärillä ja liittymän toimivan välityskykynsä rajoilla. Selvityksen johtopäätöksenä todettiin, että jos alueen liikennemäärät kehittyvät toimivuustarkasteluissa käytetyn liikenne-ennusteen mukaisesti, liikenteen toimivuutta ja turvallisuutta tulee lisätä liittymän parantamistoimenpiteillä. Parantamistoimenpiteet mahdollistavat alueen rakentamisen vaiheittain.

Tekninen huolto

Teknisen huollon järjestäminen ja liittyminen alueen kunnallistekniikan verkostoihin on suunniteltu 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, Storängen, Störsvik Långberget, Störsvik Långberget 2 sekä osa Långbergetin etelärinteeseen sijoittuvaa muinaisrannan kivikkoa on huomioitu kaavassa osoittamalla niille aluerajaukset tai kohdemerkintä s-merkinnällä. Alueella olevat historialliset asutusrakenteet on säilytettävä. Suuremmista kohdetta koskevista suunnitelmista tulee neuvotella alueellisen vastuumuseon (Länsi-Uudenmaan museon) 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. Lisäksi puustoa tulee säilyttää mahdollisimman paljon koko kaava-alueella. Jos puustoa joudutaan kaatamaan, tilalle tulee istuttaa mahdollisuuksien mukaan uusia puita. 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/s).

Maaston ja rakennusten lähiympäristön hienovarainen yhteensovittaminen niin korkotasoiltaan kuin yhtenäisellä rakennustavalla on keskeistä. Rakentamisen jälkeen tavoitteena on tonttien maiseman ennallistaminen luonnonympäristön ominaispiirteiden mukaiseksi siten, että tonttien rajat eivät näy maisemassa. Tontteja ei saa aidata. Kasvillisuudessa suositetaan kunkin alueen kasvillisuustyyppiin soveltuvia kotimaista kasvillisuutta, 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. Pääosin kallioalueille sijoittuvien katualueiden alle louhitaan kanaalit tarvittavan infran vuoksi. Rakentamisessa louhinnasta syntyvää kiviainesta hyödynnetään paikallisesti ympäristörakentamisessa, kuten louheena ja murskeena katualueiden rakenteissa ja täytöissä sekä pengerryksissä ja tukimuureissa.

VL- ja katualueille sijoitetaan uusia hulevesi- ja infrarakenteita, jotka tulee sovittaa hienovaraisesti maisemaan korkotasoiltaan sekä kasvillisuuden avulla. Hulevesirakenteissa suositetaan luonnonmukaista ilmettä ja kasvillisuuspeitteisiä ratkaisuja.



Kaava-alueella oleva nykyinen telemasto siirretään Långbergetin länsipäästä itäpäähän ja sen yhteyteen rakennetaan huoltotie ja laitesuojarakennus. Maston tyvi aidataan.

Asemakaavaan liittyy lähiympäristön suunnitteluohjeet.

Pohja- ja pintavedet

Suunnittelualueen pohjoisosa kuuluu vedenhankinnalle tärkeälle pohjavesialueelle. Alue liitetään vesi- ja viemäriverkostoon, joten pohjaveden pilaantumisen vaaraa ei aiheudu.

Rakennettaessa kallioisen 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 hallinnassa korostuu hulevesien muodostumisen ehkäiseminen mm. säilyttämällä olemassa olevaa kasvillisuutta ja suosimalla läpäiseviä pintamateriaaleja, pohjaveden laadun säilyttäminen hulevesien laadullisella hallinnalla sekä eroosiohaittojen minimointi hulevesien hidastamisella viivytyrakenteilla ennen hulevesien purkamista kaava-alueelta. Osa alueella kerätyistä hulevesistä voidaan myös hyödyntää golfkenttien kasteluvetenä.

Asemakaavan laadinnan yhteydessä on laadittu hulevesiselvitys ja hulevesien hallinnan yleissuunnitelma, jossa on huomioitu 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 tai louhitun kallion varaan. Paikoin kallion päällä on moreenia, jonka varaan rakennukset voidaan perustaa.

Kaava-alueen kadut ja vesihuoltolinjat voidaan perustaa pääasiassa maan- tai kallionvaraisesti. Alavilla alueilla on turve- ja savikerroksia, joita vahvistetaan pilaristabiloinneilla ja massanvaihdolla. Kaava-alueen mukaiset tiet on sovitettu maiseman korkotasojen 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 kivimuureissa. Rakentaminen voi muuttaa alueen pienilmastoa tuulisemmaksi suojaavien puiden vähetessä.

Luonnonolot

Rakentamisen myötä joudutaan kaatamaan puustoa ja kuorimaan pintamaita.

Puustoa säilytetään mahdollisimman suurina ryhminä ja puustoa pyritään säilyttämään mahdollisimman paljon koko kaava-alueella.



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

Alueen paikallisesti arvokkaat luontoarvot on kaavassa merkitty säilytettäväksi. Ne lisäävät paikallisesti luonnon monimuotoisuutta, mutta vastaavia elinympäristöjä löytyy muualta Siuntion ja lähiympäristöstä. Niiden huomioiminen suunnittelussa on suositeltavaa luon- tokadon vähentämiseksi paikallisella tasolla. Arvokkaimmat yksittäiset puut ovat lakialuei- den vanhat, yksittäiset kilpikaarnaiset ja lakkapäiset männyt.

Niittykasvillisuuden säilyminen edellyttää ylläpitäviä hoitotoimia ja maisema pitämisen avoimena. Lehtomaisella alueella kulku tulee ohjata merkitylle polulle, jolloin muualla kas- villisuus säilyy todennäköisemmin. Kosteikko- ja rahkaturvealueet jätetään kaiken rakenta- misen ulkopuolelle.

Kaava-alueen sisälle jäävät muutamat nykyiset suopainanteet ovat niin pienialaisia, että katujen ja tonttien rakentamisen myötä niiden kosteusolosuhteen muuttuvat eikä niiden säilyttämiselle ole edellytyksiä.

Liito-oravia ei ole havaittu suunnittelualueella, mutta niitä on lähistöllä Störsvikin virkistys- alueella. Luontoselvityksessä on tunnistettu mahdollisia kulkuyhteyksiä alueella ja ne tulee taata jatkossakin. Liito-oravalle soveltuvat metsäalueet sijoittuvat kaava-alueen eteläosiin kolmen kulttuurivaikutteisen pihapiirin ympäristöihin sekä kaava-alueen länsirajalle. Nämä alueet yhdistävä reitti kulkee alueen eteläreunaa pitkin itä-länsisuuntaisesti sekä länsireu- naa pitkin pohjois-eteläsuuntaisesti. Kaava-alueen eteläreunan VL-alueiden lisäksi myös viereisillä tonteilla on kaavassa edellytetty säilytettävän puustoinen vyöhyke luonnontilai- sena. Länsirajalla VL-alueelle on jätetty puustoinen reunavyöhyke, mutta alueen pohjois- kulmassa soveltuva reitti jatkuu vain naapurimetsien kautta. Lisäksi on todettava, että siir- tymä eteläiselle reitille on yhden puurivin varassa Pickala Golfin Forest-kentän kautta, eikä kaava-alueen itäpäässäkään ole kunnollista jatkoreittiä ja sopivaa puulajistoa liito-oravien liikkumiselle.

Alueesta on laadittu kaavoitusvaiheessa luontoselvitys (Keiron Oy, 2022) sekä maisema- analyysi (Maisema-arkkitehtitoimisto Maanlumo Oy, 2023).

Ympäristöhäiriöt

Alueella ei ole merkittäviä ympäristöhäiriöiden tekijöitä. Eniten häiriöitä aiheutuu rakenta- misen aikana työmaalla tehtävästä louhinnasta sekä kaivu- ja täyttötöistä aiheutuvasta pö- lyämisestä, melusta, tärinästä ja raskaasta liikenteestä.

Ilmastovaikutukset

Siuntion kunnan ilmasto-ohjelma on päivitetty ja astunut voimaan vuoden 2023 alkupuol- lella. Siuntio kuuluu HINKU-verkostoon, johon liittyneet kunnat ovat sitoutuneet vähentä- mään kasvihuonekaasupäästöjä 80 % vuoteen 2030 mennessä vuoden 2007 päästötasosta.



Uudenmaan maakunta kokonaisuutena tavoittelee hiilineutraaliutta vuoteen 2030 mennessä.

Pickala Rock Resortin kaavamuutoksen ilmastovaikutuksia on arvioitu Sitowisen AVA-menetelmällä (Asemakaavojen vähähiilisuuden arviointimenetelmä), joka arvioi laskennallisesti aluekehityksen kokonaisvaltaisia elinkaaripäästöjä, huomioiden myös rakentamisvaiheen päästöt. Arviointia on täydennetty lisäksi laadullisella ilmastoriskien tarkastelulla. Arviointi on kaava-aineiston liitteenä.

Alueen rakentamisen ilmastovaikutukset

Esirakentamisen (maansiirrot ja pohjavahvistukset) ilmastovaikutukset on arvioitu alueella melko pieniksi, sillä maaperän rakennettavuus on pääosin hyvä. Alueen rakentaminen tulee edellyttämään maaston tasausta ja louhintaa, mutta ilmastovaikutusten näkökulmasta näiden toimenpiteiden vaikutukset eivät ole suuria.

Alueelle suunnitellaan pientalorakentamista. Suomalaisista pientaloista merkittävä osa toteutetaan puurakenteisina, mikä pienentää oletettuja päästöjä. Rakennusten rakentamisen päästöjä pienentää myös maapohjan hyvä kantavuus. Alueelle rakentaminen edellyttää runsaasti uutta infrarakentamista, jonka ilmastovaikutukset ovat taajama-alueelle sijoitettavaa kaavaa suuremmat. Kaava-alueen elinkaaren aikaisten päästöjen kokonaiskuvassa infrarakentamisen päästöt eivät kuitenkaan ole merkittävät. Jo rakenteilla olevan golfkentän rakentaminen muodostaa valtaosan infran ja yleisten alueiden rakentamisen ilmastovaikutuksista alueella.

Siuntion kunnan ilmastotavoitteisiin sisältyy rakennusten rakennusvaiheen päästöjen vähentäminen. Rakennusten rakennusmateriaalien valmistus tuottaa tyypilliseen tapaan merkittävimmän osan kaavan elinkaaren ilmastopäästöistä. Merkittävin vähennys rakentamisen päästöihin saadaan vähähiilisten rakennusmateriaalien ja uusioraaka-aineiden käytöllä. Alueen toteutusvaiheessa pyritään hyödyntämään syntyviä maamassoja paikallisesti, mikä edistää kiertotalouden periaatteita ja vähentää kustannuksia. Tähän liittyviä tavoitteita ja vaatimuksia voidaan edelleen kehittää suunnittelun edetessä. Tonttien jätehuollossa kannustetaan nk. monilokeromalliin, mikä edistää jätteen lajittelua.

Metsäiselle alueelle rakentaminen aiheuttaa puuston kaatamista ja maaperän ja kasvillisuuden hiilivarastojen menetystä. Tämä vähentää kunnan hiilivarastoja ja tulevaisuuden hiilinieluja. Erityisen suuri vaikutus maaperän ja kasvillisuuden hiilivarastoihin on alueelle rakentuvalla golfkentällä. Asuinkorttelien kavasuunnittelussa on pyritty olemassa olevan puuston säilyttämiseen ja toimintojen sijoittamiseen maastonmuodot huomioon ottaen siten, että tonttien päällystämättömät osat jäisivät mahdollisimman luonnontilaisiksi. Tämän johdosta asuinkorttelien rakentamisen myötä menetettävät maaperän ja kasvillisuuden hiilivarastot on arvioitu vähäisemmiksi kuin tyypillisessä metsäiselle alueelle sijoituvassa kaavassa.



Alueen käytön ilmastovaikutukset

Kaava noudattaa Siuntiolle tyypillistä pientalovaltaista ja yksityisautoiluun pohjautuvaa yhdyskuntarakennetta. Liikenteen ilmastovaikutukset alueella onkin arvioitu merkittävästi yhdyskuntarakenteeltaan sekoittuneille ja joukkoliikenteellä saavutettaville taajama-alueelle rakentamista suuremmiksi. Toisaalta liikenteen päästöihin vaikuttava saavutettavuus ja joukkoliikenteen palvelutarjonta eivät ole alueella juurikaan muuta Etelä-Siuntiota heikommät.

Liikenteen päästöjä saadaan tehokkaimmin hillittyä, jos lähialueen palvelutarjontaa ja joukkoliikenteen palvelutasoa saadaan tulevaisuudessa kehitettyä väestön kasvun myötä. Helsingin suuntautuvaan linja-autoliikenteeseen on suunniteltu liityntäpysäköintiä, joka edistää joukkoliikenteen käytön edellytyksiä. Joukkoliikenteen palvelutason merkittävä kehittäminen alueella on kuitenkin varsin epätodennäköistä. Vähäpäästöistä liikkumista voidaan edistää myös laadukkailla pyöräilyreiteillä sekä riittävien sähköajoneuvojen latausmahdollisuuksien tarjonnalla. Kaava-alue sijaitsee Pickalan olemassa olevan asuinalueen läheisyydessä, ja tulevien asukkaiden on mahdollista hyödyntää lähistöllä sijaitsevaa päiväkotia, joka on toistaiseksi suljettu.

Kaavan valmistelun yhteydessä on selvitetty maalämmön hyödyntämismahdollisuuksia. Suuri osa kaava-alueesta sijoittuu pohjavesialueelle sekä läheisen vedenottamon 500 m:n suojavyöhykkeeksi määritellylle alueelle, mikä estää lämpökaivojen rakentamisen. Toisaalta kaavan sijaitessa kaukolämpöverkon ulkopuolella oletetaan rakennusten rakentuvan nykykäytäntöjen mukaisesti puun poltolla ja lämpöpumpuilla lämpiäviksi. Lisäksi alueen rakentamistaohjeessa veloitetaan aurinkoenergian keräämiseen rakennusten katoilla, mikä edistää uusiutuvan energian tuotantoa alueella. Kaavassa on määräys: ”Rakentamisessa tulee suosia ratkaisuja, joissa rakennuksen hyvä energiatehokkuus yhdistyy uusiutuvien energialähteiden hyödyntämiseen ja sähköiseen liikenteeseen varautumiseen.”

Ilmastoriskit ja ilmastonmuutokseen sopeutuminen

Suomen ilmastopaneelin mukaan Uudenmaan keskilämpötila tulee vuosisadan lopulla olemaan noin 1,7–2,8 astetta nykyistä korkeampi, ja vuotuiset sademäärät tulevat kasvamaan 5–7 %. Kaava-alue ei sijaitse meritulville alttiilla rannikkoalueella, mutta ilmastonmuutoksen myötä lisääntyvien rankkasateiden myötä riskit hulevesitulville tulevat kasvamaan merkittävästi. Niiden riskit alueella on huomioitava suunnittelussa. Myös tuulisuus ja vakavien myrskyjen todennäköisyys tulee kasvamaan tulevaisuudessa. Alueella säilyvä puusto suojaa näiltä vaikutuksilta, mutta normaali myrskytuhojen riski on olemassa. Lisäksi alueella säilyvä kasvillisuus auttaa varjostuksessa ja haihduttamisessa, hilliten lisääntyvien hellejaksojen riskejä.



4.5.3 Vaikutukset talouteen

Kaavatyön aikana laaditaan kaavataloudellinen arviointi. Kaavataloudellisessa arvioinnissa tarkastellaan kunnan panostuksia alueen toteuttamiseen ja niiden vastapainona kunnan alueelta saamia tuottoja. Kaavataloudellisesta arvioinnista tehdään erillinen raportti.

4.5.4 Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen

Kaava mahdollistaa lisääntyvät virkistykseen ja vapaa-ajan toiminnot, jotka palvelevat alueen uusia sekä nykyisiä asukkaita sekä alueen ulkopuolisia käyttäjiä. Uusien asukkaiden ja palveluiden myötä edellytykset alueen lähiympäristön kehittämiseksi paranevat. Alueen kevyen liikenteen reittejä kehitetään, mikä lisää samalla turvallisuutta alueella liikuttaessa.

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

Uuden par3-golfkentän ja ympäröivän asumisen turvallisuus

Uuden par3-golfkentän (Rock) suunnittelun yhtenä lähtökohtana on ollut asumisen mahdollistaminen kentän läheisyyteen. Näin myös turvallisuuteen liittyvät mitoittamiset on huolellisesti otettu huomioon koko suunnitteluprosessin ajan. Kentän viereiset asuintontit ja niiden rakennusalat 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 pelikauden aikana muilta, kuin golfpelaajilta. 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 golfkentän 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

Golfkenttien turvallisuuteen liittyviä suosituksia ovat laatineet mm. Euroopan golfkenttääarkkitehtien yhteisö (www.eigca.org) sekä kansalliset golfliitot. Rock-kentän suunnittelussa on huomioitu nämä suositukset.

4.6 Nimistö

Alueen uusille kaduille on esitetty seuraava nimistö:

- Aurinkoharjuntie/Solåsvägen
- Aurinkoharjunkaari/Solåsbågen
- Aurinkoharjunrinne/Solåsbranten
- Aurinkoharjunlaki/Solåskrönet
- Aurinkoharjunpolku/Solåsstigen
- Pitkäkalliontie/Långbergsvägen
- Pitkäkallionmäki/Långbergsbacken
- Pitkäkallionrinne/Långbergsbranten

5 Asemakaavan toteutus

5.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavaa varten on laadittu sitova kunnanvaltuuston hyväksymä rakentamistapaohje sekä lähiympäristön suunnitteluohjeet, jotka ohjaavat rakentamisen tapaa ja ympäristön laatua.

Katujen ja kunnallistekniikan toteuttamista koskien on laadittu yleissuunnitelma.

5.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Rock-golfkentän ja sitä palvelevien rakennusten rakentaminen on aloitettu poikkeamisluvan 8.2.2022 (golfkenttä ja klubitalo), maisematyöluvan 5.9.2022 (golfkenttä), rakennusluvan 26.4.2023 (pumppaamo ja kenttä-wc-rakennus), poikkeamislupa 28.11.2023 (konehalli) sekä rakennusluvan 12.12.2023 (klubitalo) perusteella. Rock-kentän arvioitu valmistuminen on alkukesällä 2025.

Kunta vastaa Pickala Rock Resortin alueen kunnallistekniikan suunnittelusta ja rakentamisesta sekä vastaa asemakaavoituksen viranomaistyöstä. Maanomistaja on golfkentän rakentamisen yhteydessä toteuttanut osia alueen kaavakatujen suunnittelu- ja rakennus- töistä sekä pohjatutkimuksia. Maanomistaja vastaa asemakaavoitusta varten tarvittavien



tutkimusten, selvitysten, suunnitelmien ym. hankinnasta. Maanomistaja on osallistunut myös kantatie 51:n ja Störsvikintien perusparannuksen valmistelukustannuksiin. Sopimusalueen tontit liitetään yleiseen vesijohto- ja jätevesiviemäriverkostoon. Nämä seikat huomioidaan ottaen kunnan ja alueen maanomistajien kesken tullaan laatimaan maankäyttösopimukset maan arvonnousun jakamiseksi.

Osaa asemakaavan korttelialueista koskee MRL 58 § 4. momentin mukainen rakennuskielto: AO-, AP-, AO/pv-, AP/pv-alueille kortteleille 69-70 ja 73-85 ja 90-91 sekä tonteille 5-7/86, 5/87, 3-4/88, 1-4/89, asetetaan 58.4 §:n mukainen rakennuskielto. Rakennuskielto on voimassa kantatie 51:n ja Störsvikintien liittymän porrastuksen rakentamista koskevan urakkasopimuksen allekirjoituspäivään saakka, mutta enintään kolme vuotta asemakaavan tultua lainvoimaiseksi. Rakennuskieltoa voidaan erityisestä syystä jatkaa kolme vuotta kerrallaan. Alueen toteuttaminen on suunniteltu alkavaksi, kun kaavalliset ja kunnallistekniset edellytykset ovat olemassa.



5.3 Toteutuksen seuranta

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

Siuntion kunta, kaavoitus

Siuntion kunta / tekninen toimisto
Siuntiontie 504, 02580 Siuntio

Kenneth Flythström, tekninen johtaja
kenneth.flythstrom@siuntio.fi

Emil Vehanen, paikkatieto- ja liikenneinsinööri
emil.vehanen@siuntio.fi

Kaavakonsultti

Kirsi Rantama, YKS-653
Sitowise Oy

Lotta Syväniemi
Sitowise Oy



Pickala Rock Resort:n alueen asemakaava - **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**



Päiväys

päivätty 12.9.2023



Sisällysluettelo

1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.....	3
2	Suunnittelun tavoite	3
3	Alueen kuvaus	3
	3.1 Sijainti	4
	3.2 Suunnittelualueen yleiskuvaus	4
4	Suunnittelutilanne	4
	4.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	4
	4.2 Maakuntakaava	5
	4.3 Siuntion maankäytön kehityskuva 2040	5
	4.4 Yleiskaava	6
	4.5 Asemakaava	7
	4.6 Rakennusjärjestys	7
5	Tehdyt tai laadittavat selvitykset	7
6	Vaikutusalue ja vaikutusten arviointi.....	8
7	Osallistuminen ja vuorovaikutus, osalliset	8
8	Viranomaisyhteistyö	10
9	Kaavoituksen kulku ja päätöksenteko.....	10
	9.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (aloitusvaihe)	10
	9.2 Kaavaluonnos (valmisteluvaihe).....	10
	9.3 Kaavaehdotus	11
10	Aikataulu	11
11	Tiedottaminen	12
12	Yhteystiedot	12



1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

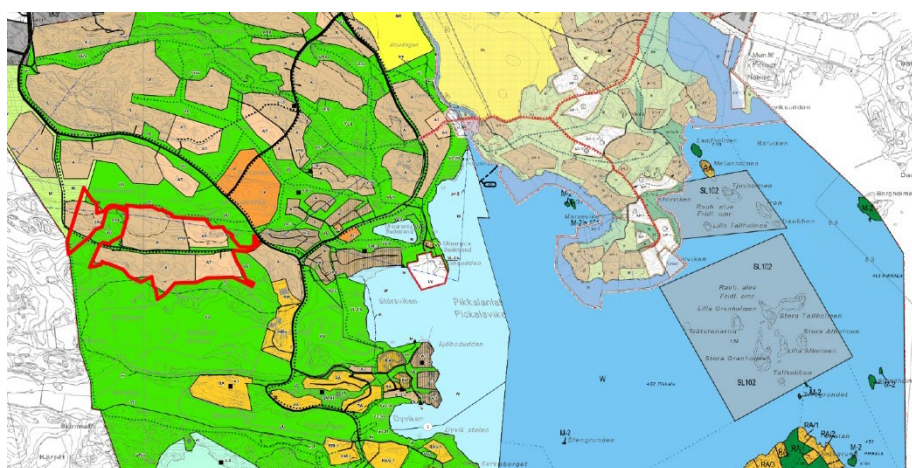
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laaditaan kaavoituksen alkaessa osana kaavatyön ohjelmointia. Siinä esitellään suunnitelma osallistumisen ja muun vuorovaikutuksen järjestämisestä sekä vaikutusten arvioinnista (MRL 63§). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tarkoitettu asukkaita, järjestöjä, kunnan ja valtion viranomaisia sekä muita osallisia varten.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tarkoituksena on antaa perustiedot kaavahankkeesta ja sen valmisteluprosessista niin, että osalliset voivat arvioida kaavan merkitystä ja tarvetta osallistua sen valmisteluun. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä Siuntion kunnan ilmoitustaululla kuulutuksessa ilmoitettuna ajankohtana, ja sitä täydennetään suunnittelun edetessä tarpeen mukaan.

2 Suunnittelun tavoite

Työn tavoitteena on laatia asemakaava, joka mahdollistaa Pickala Rock Resort-hankkeen alueelle asumista, uuden 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 omaperäisen 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.

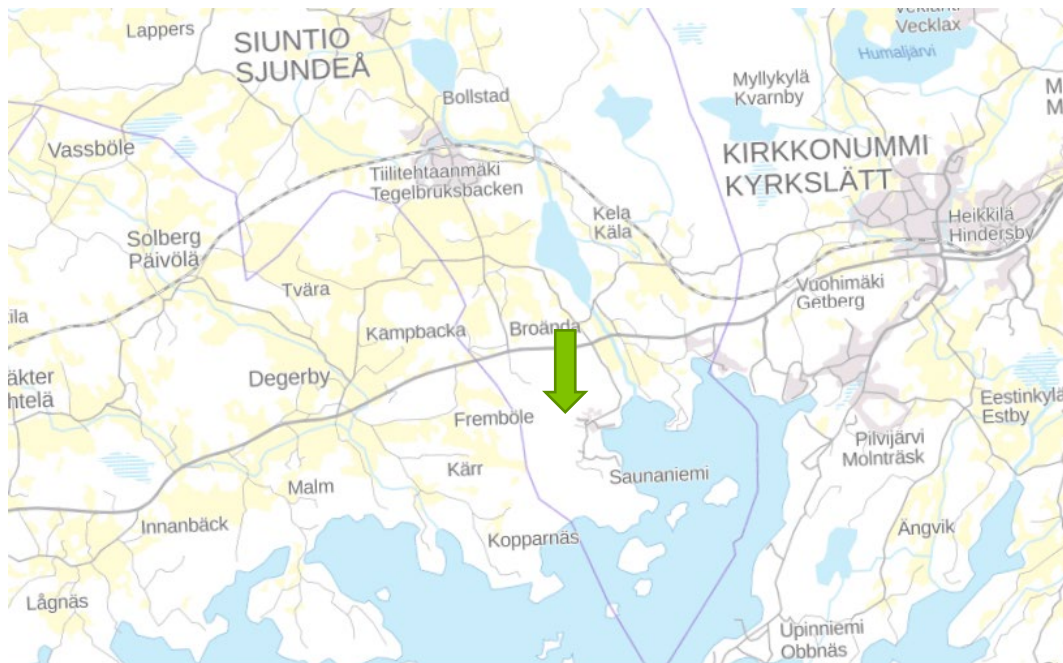
3 Alueen kuvaus



Kuva 1 Ote yleiskaavasta 1:50 000. Suunnittelualue esitetty punaisella rajauksella vasemmalla.

3.1 Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Störsvikissä, Etelä-Siuntiossa (Kuva 2). Aluetta ympäröi pohjois-, itä-, länsi- ja eteläpuolella Pickalan golfkenttä. Lännessä alue rajautuu lisäksi rakentamattomiin metsäkiinteistöihin, idässä asemakaavoitettuun asuin-kortteliin ja Tiimalantiehen. Suunnittelualue on kooltaan n. 45 ha.



Kuva 2: Suunnittelualueen likimääräinen sijainti osoitettu vihreällä nuolella (ote Siuntion karttapalvelu -ikkuna).

3.2 Suunnittelualueen yleiskuvaus

Suunnittelualueen keskiosaan on rakenteilla golfkenttä, jonka arvioitu valmistuminen on alkukesällä 2025. Muuten alue on rakentamatonta. Korttelialueiksi osoitettavat alueet ovat nykyään pääosin sekametsää. Alue sijoittuu pääosin jyrkkäpiirteiselle itä-länsisuuntaiselle kallioselänteelle, josta Långberget-niminen mäki erottuu suurimpana kalliolakena.

4 Suunnittelutilanne

4.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Tätä asemakaavaa koskevat seuraavat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen: Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle

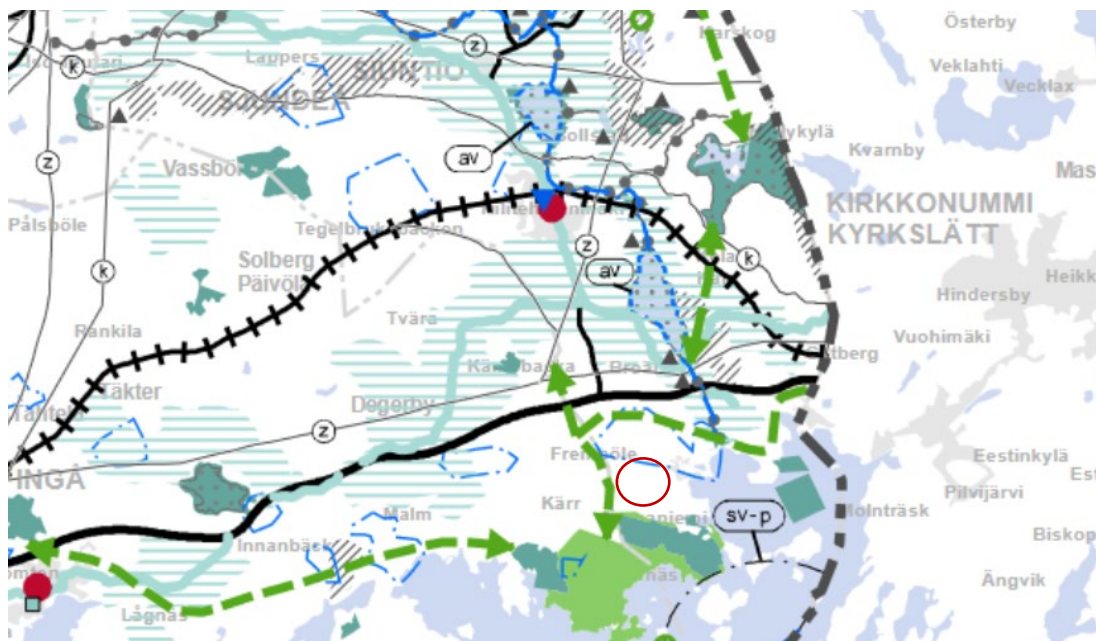


riittäväälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle. Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

- 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.

4.2 Maakuntakaava

Siuntiossa on voimassa ympäristöministeriön 13.3.2023 vahvistama Uusimaakaava 2050, Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaava (Kuva 3). Suunnittelualuetta ei ole määritelty erityiseen käyttöön. Lähimmät määritellyt alueet ovat suunnittelualan eteläpuolella sijaitseva virkistysaluevaraus (vaaleanvihreä) ja sen suojelualuemerkintä (tummanvihreä). Suunnittelualan pohjoispuolella on pohjavesialue (sininen pistekatkoviiva). Suunnittelualan länsipuolella kulkee pohjoisete-läsuuntainen viheryhteystarvemerkinä (vihreä katkoviiva).



Kuva 3 Ote Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavasta. Suunnittelualan likimääräinen sijainti ympyröity punaisella.

4.3 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



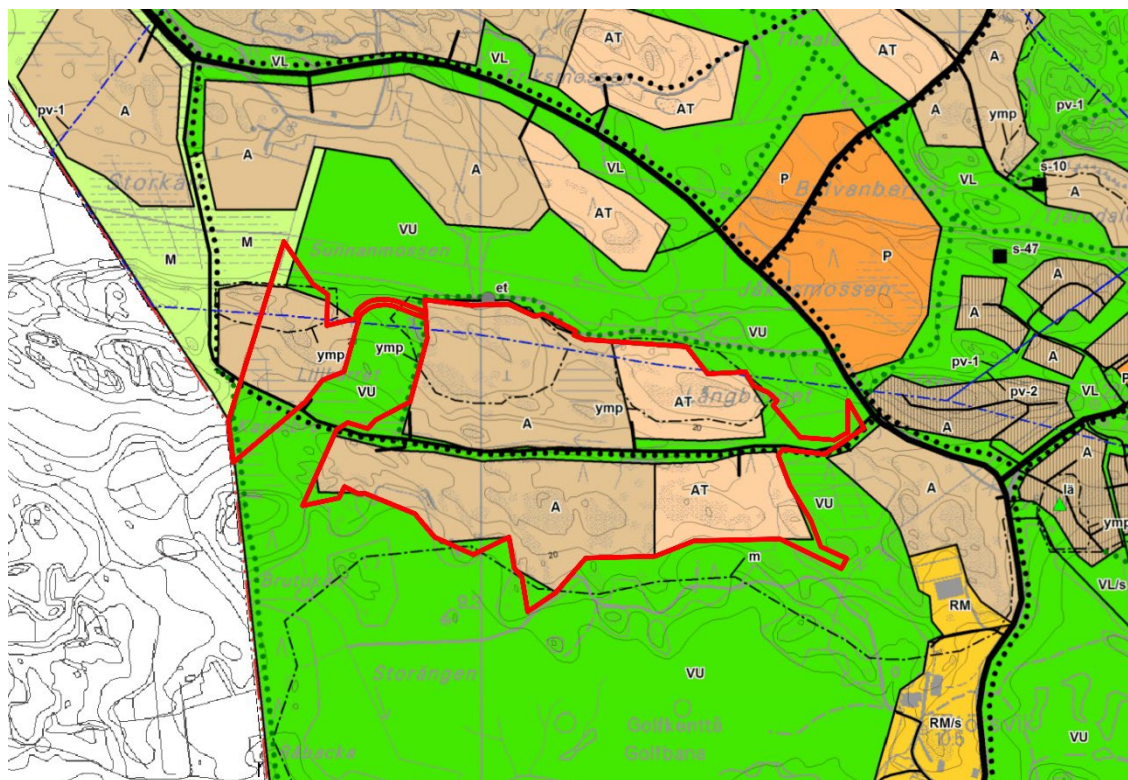
on hyväksytty kunnanvaltuustossa 7.6.2021 § 50. Sitä edellinen päivitys kehityskuvaan on vuodelta 2012.

Kehityskuvan tarkastelupisteet koostuvat asemansseudun 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 kestäväen kehityksen periaatteiden mukaisesti kunnan kokonais- taloutta 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 osayleiskaava- työssä. Alueen kehittymisen myötä alueen positiivinen potentiaali tulee käyttöön.

4.4 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Störsvikin osayleiskaava, jonka Siuntion kunnan- valtuusto on hyväksynyt 18.12.2006 (Kuva 4). Alue on määritelty kylä- ja pientaloalueeksi (A ja AT) sekä pieneltä osin urheilu- ja virkistyspalveluiden alueeksi (VU). AT kyläalue sallii rivitalojen, kytkettyjen pientaloalueiden, erillisten pientalo- jen ja asumista häiritsemättömien yritystilojen ja -palveluiden rakentamisen. A sallii erillispientalojen ja niiden talousrakennusten ja työtilojen rakentamisen. Suunnittelualueella sijaitsee paikallisesti merkittäviä luonnonarvoja (ymp). Alueen eteläpuolella on maisemakuvallisesti arvokkaan ympäristön merkintä (m). Suun- nittelualueetta ympäröi urheilu- ja virkistyspalveluiden alue (VU).



Kuva 4 Ote yleiskaavasta. Suunnittelualue esitetty punaisella rajauksella.

4.5 Asemakaava

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa (Kuva 5). Suunnittelualueen itäpuolella on olemassa oleva Störsvikin asemakaava-alue.



Kuva 5 Nykyinen asemakaavatilanne. Suunnittelualue rajattu punaisella. Ilmakuva Maanmittauslaitos.

4.6 Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 10.6.2019 § 44 ja se tuli voimaan 1.10.2019.

5 Tehdyt tai laadittavat selvitykset

Kaavoituksen yhteydessä kootaan alueelle laaditut aiemmat 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.

6 Vaikutusalue ja vaikutusten arviointi

Suunnittelun yhteydessä selvitetään asemakaavamuutoksen aiheuttamat merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset mm.:

- ihmisten elinoloihin ja ympäristöön
- maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- kunnan talouteen

7 Osallistuminen ja vuorovaikutus, osalliset

Asemakaava laaditaan vuorovaikutteisesti osallisten ja kaikkien kaavoituksesta kiinnostuneiden kanssa. Kaavoitustyö järjestetään maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 62 §:n mukaisesti siten, että osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. Osallisia ovat mm. alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen,



työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset, yritykset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Asukkailla, osallisilla ja muilla asianosaisilla on mahdollisuus lausua mielipiteensä kaavan laadinnan eri vaiheissa. Kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta annetut mielipiteet otetaan huomioon kaavoituksen jatkokäsittelyssä ja niihin laaditaan kaavoittajan vastineet päätöksentekoa varten.

Mielipiteet voi jättää nähtävillä oloaikana osoitteeseen:

Tekninen toimisto, Siuntiontie 504, 02580 Siuntio tai s-postitse tekninen@siuntio.fi

Osallisia ovat muiden muassa:

Maanomistajat ja asukkaat

- Suunnittelualueen maanomistajat
- Lähialueen asukkaat

Alueen toimijat

- Pickala Golf
- 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

Asemakaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä tiedotetaan julkisesti, ja siitä lähetetään tieto niille kunnan jäsenille sekä muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet.



Mikäli kaavaluonnoksesta tai -ehdotuksesta haluaa antaa palautetta jatkosuunnittelua varten, tulee mielipide toimittaa kirjallisesti kuntaan nähtävillä olojen aikana. Kaikille palautetta antaneille lähetetään perusteltu vastaus.

8 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisia ja julkisia yhteisöjä tiedotetaan kaavoituksen käynnistämisestä lähettämällä heille kirjallisesti osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS). Aloituksen yhteydessä pidetään neuvottelu selvitystarpeiden määrittelemiseksi. Viranomaisneuvottelujen ja työpalaverien tarve viranomaisten kanssa arvioidaan tilanteen mukaan erikseen. Kaavoituksen edetessä viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta.

9 Kaavoituksen kulku ja päätöksenteko

Kaavaprosessi koostuu seuraavista vaiheista:

9.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (aloitusvaihe)

Tekninen lautakunta päätti 13.6.2023 (§54) kuuluttaa Pickala Rock Resort asemakaavahankkeen vireille tulosta sekä hyväksyä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) ja asettaa sen nähtäville MRL 63 §:n mukaisesti.

Vireille tulosta ja oasin nähtävilläolosta on kuulutettu kunnan virallisissa ilmoituslehdissä (Västra Nyland ja Kirkkonummen Sanomat) sekä kunnan ilmoitustaululla ja verkkosivuilla kuulutuksissa. Kuulutuksessa on ollut linkki teknisessä lautakunnassa käsiteltyyn osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja siihen on voinut tutustua teknisessä toimistossa sopimuksen mukaan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin palautetta 4.8.2023 mennessä. Asemakaavahankkeella ei ole aloitusvaiheessa ollut omaa verkkosivua koko kunnan verkkosivu-uudistuksesta johtuen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin aikana.

9.2 Kaavaluonnos (valmisteluvaihe)

Kaavaluonnos asetetaan teknisen lautakunnan päätöksellä nähtäville (MRA 30 §) ja siitä pyydetään lausunnot OAS:n mukaisesti. Valmisteluvaiheessa järjestetään yleisötilaisuus.

Kaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto asetetaan nähtäville kunnan tekniseen toimistoon ja verkkosivuille 30 päivän ajaksi.

Kaavan osallisilla on mahdollisuus jättää mielipiteensä asemakaavaluonnoksesta. Kaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot tarvittavilta viranomaisilta.



Mielipiteisiin annetaan vastineet ja ne lähetetään kaikille mielipiteen esittäneille.

9.3 Kaavaehdotus

Asemakaavaluonnoksen pohjalta laaditaan asemakaavaehdotus, jossa otetaan huomioon kaavaluonnoksesta annetut mielipiteet ja lausunnot. Kaavaehdotus käsitellään teknisessä lautakunnassa, joka päättää sen asettamisesta julkisesti nähtäville Siuntion kunnan tekniseen toimistoon ja kunnan verkkosivuille 30 päiväksi (MRL 65 §, MRA 27 §).

Kunnan asukkailla ja muilla osallisilla on oikeus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta. Muistutus on toimitettava kuntaan ennen nähtävillä oloajan päättymistä. Kunta laatii perustellut vastineet muistutuksiin, jotka lähetetään kaikille muistutuksen tehneille.

Asemakaava toimitetaan tämän jälkeen teknisen lautakunnan, kunnanhallituksen ja kunnanvaltuuston käsiteltäväksi.

Kaavan hyväksymispäätöksestä voi valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen (MRL 18 §) ja edelleen Korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Asemakaava tulee lainvoimaiseksi, mikäli kaavasta ei valiteta valitusaikana tai kaavaa koskeva valitusasia on hylätty oikeuselimissä.

10 Aikataulu

Hankkeen alustava aikataulu on seuraava:

Kaavatyön aloitus ja vireilletulo (6-7/2023)

- kuulutus vireilletulosta 13.6 teknisessä lautakunnassa
- OAS nähtävillä, mielipiteet; 6-7/2023

Asemakaavaluonnos (9-12/2023)

- käsittely, (myös OAS:n palautteen käsittely) teknisessä lautakunnassa
- luonnos nähtävillä, lausuntojen pyytäminen
- yleisötilaisuus Siuntiossa

Asemakaavaehdotus (1-5/2024)

- ehdotus nähtävillä, lausuntojen pyytäminen
- palautteen käsittely teknisessä lautakunnassa

Kaavan hyväksyminen (5-6/2024)

- käsittely kunnanhallituksessa
- käsittely kunnanvaltuustossa



Kaavan voimaantulo

- Mikäli hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu, asemakaava tulee voimaan kuulutuksella paikallislehdessä, kunnan ilmoitustaululla sekä kunnan internet-sivuilla.

11 Tiedottaminen

Asemakaavan vireille tulosta on ilmoitettu kuulutuksella (28.6.2023). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, kaavan nähtävillä olosta ja hyväksymisestä tiedotetaan seuraavasti:

- Kuulutus seuraavissa lehdissä: Västra Nyland (ruotsiksi), Kirkkonummen Sanomat (suomeksi) sekä kunnan ilmoitustaululla (Siuntiontie 504, 02580 Siuntio), kunnan internetsivuilla (www.siuntio.fi) ja mahdollisuuksien mukaan teknisen toimiston ikkunassa.

Siuntion kunnan kotisivuilla on esillä mm. osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavoituksen edetessä myös asemakaavaluonnos ja -ehdotus.

Kaava-alueen osallisia tiedotetaan kaavaluonnoksen ja -ehdotuksen nähtävillä olosta kirjeitse tai sähköpostitse. Kaavan hyväksymisestä koskevasta päätöksestä tiedotetaan julkisesti sekä lähetetään tieto niille lausunnon tai muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet.

12 Yhteystiedot

Suunnitteluaineistoon voi tutustua kaavan valmistelun aikana Siuntion kunnan teknisessä toimistossa (Siuntiontie 504 02580 Siuntio, sopimuksen mukaan) tai kunnan internetsivuilla (www.siuntio.fi).

Mielipiteet, muistutukset ja lausunnot tulee toimittaa sähköpostiosoitteeseen tekninen@siuntio.fi tai postitse osoitteeseen: Siuntion kunta, tekninen toimisto, Siuntiontie 504, 02580 Siuntio.

Palautteeseen tulee laittaa merkintä "Kaavapalaute".

Kaavan valmistelusta saa lisätietoja seuraavilta henkilöiltä:

Siuntion kunta:**Kaavan laatija:**

Siuntion kunta / tekninen toimisto

Sitowise Oy

Siuntiontie 504 02580 Siuntio

Linnoitustie 6D, 02600 Espoo

Kenneth Flythström, vt. tekninen johtaja

Kirsi Rantama, projektipäällikkö

kenneth.flythstrom@siuntio.fikirsi.rantama@sitowise.com

Emil Vehanen, paikkatieto- ja liikenneinsinööri

emil.vehanen@siuntio.fi





ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET
DETALJPLANEKODIFIKATIONER OCH -BESTÄMMELSER



Erillispientalojen korttelialue.
Kvartersområde för fristående småhus.



Asuinpientalojen korttelialue.
Kvartersområde för småhus.



Lähivirkistysalue. Luonnonympäristön ja maiseman kannalta tärkeä alue. Alueen käyttöä suunniteltaessa ja toteutettaessa on otettava huomioon luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät elinympäristöt. Alueelle saa sijoittaa kevytrakenteisia ulkoilureittejä ja latuja. Alueen läpi kulkevat mahdolliset ekologiset reitit tulee turvata. Ympäristö tulee säilyttää siten, etteivät sen paikalliset luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät arvot tai paikalliset maisemalliset arvot vaarannu. Mahdollinen numero viittaa luetteloön kaavaselostuksessa.

Område för närrekreation. Viktigt området för naturmiljön och landskapet. Vid planering och genomförande av områdets användning måste man beakta de viktiga livsmiljöerna med tanke på biologisk mångfald. Det är tillåtet att placera lätta strukturer förfriluftsrutter och skidspår. De ekologiska förbindelserna som möjligen går genom området måste säkerställas. Miljön måste bevaras så att de lokala värdena för biologisk mångfald eller de lokala landskapsvärdena inte äventyras. Potentiellt nummer hänvisar till en förteckning i planbeskrivningen.



Lähivirkistysalue. Alueelle saa sijoittaa kevytrakenteisia ulkoilureittejä ja latuja.

Område för närrekreation. Det är tillåtet att placera lätta strukturer förfriluftsrutter och skidspår.



Urheilu- ja virkistyspalveluiden alue. Alue on varattu golfkenttää varten. Område för idrotts- och rekreationsanläggningar. Området är reserverat för en golfbana.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
Linje 3 m utanför planområdets gräns.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



Osa-alueen raja.
Gräns för delområde.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
Riktgivande gräns för område eller del av område.



Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
Riktgivande tomt-/byggnadsplatsgräns.

4

Kunnanosan numero.
Kommundelsnummer.

68


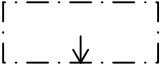
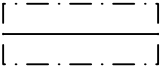
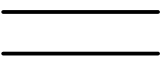
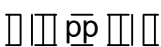
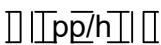

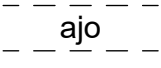
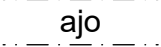
Korttelin numero.
Kvartersnummer.

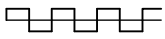
①

Ohjeellinen tontin numero.
Nummer på riktgivande tomt.

AURINKOH

Kadun nimi.
Gatunamn.

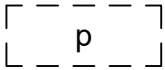
+ 25.0	Maanpinnan likimääräinen korkeusasema. Ungefärlig markhöjd.
250	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i del därav.
½r III	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen toisen kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä rinteeseen sijoittuvassa kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Kellarin rakentaminen on sallittu. Ett bråktal framför en romersk siffra anger hur stor del av ytan i byggnadens andra våning som får användas i första våningen i ett sluttningshus för utrymme som inräknas i våningsytan. Det är tillåtet att bygga en källare.
III (⅓)	Suluissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen toisen kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Ett bråktal innanför en parens efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens andra våning man får använda i byggnadens översta våning för utrymme som inräknas i våningsytan.
/as6	Luku merkinnän yhteydessä osoittaa kullakin tontilla olevien asuntojen enimmäismäärän. Numret bredvid beteckningen anger det maximala antalet bostäder på varje tomt.
	Rakennusala. Byggnadsyta.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sen sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni. Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.
	Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva. Linje som anger takåsens riktning.
	Katu. Gata.
	Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu tie. Riktgivande väg reserverad för gång- och cykeltrafik.
	Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu tie, jolla huoltoajo on sallittu. Riktgivande väg reserverad för gång- och cykeltrafik, där servicetrafik är tillåten.
	Ohjeellinen ulkoilureitti. Riktgivande friluftsled.
	Ohjeellinen ajoyhteys. Riktgivande körförbindelse.
	Ajoyhteys. Körförbindelse.



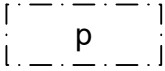
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.



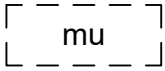
Ajoneuvoliittymän ohjeellinen sijainti.
Riktgivande läge för in- och utfart.



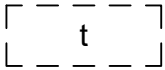
Ohjeellinen pysäköimispaikka.
Riktgivande parkeringsplats.



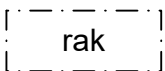
Pysäköimispaikka.
Parkeringsplats.



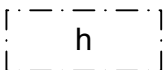
Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.
Riktgivande byggnadsyta, där en transformator får placeras.



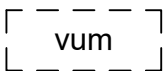
Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa golfkentän toimintaa palvelevia rakennuksia.
Riktgivande byggnadyta, där byggnader för golfbanans verksamhet får placeras.



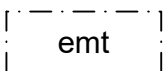
Rakennusala, jolle saa sijoittaa golfkenttää palvelevia liike- ja toimitilarakennuksia.
Byggnadsyta, där affärs- och verksamhetsbyggnader som tjänar golfbanan får placeras.



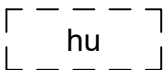
Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle ja huollon järjestelylle ja pysäköinnille varattu alueen osa.
Reserverat område för inre underhållstrafik, organisering av underhåll och parkering.



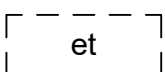
Luonnonmukaisena metsäalueena hoidettava osa, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, ettei maiseman reunavyöhykkeen luonne oleellisesti muutu. Alueen hoidossa on huomioitava, että alue voi toimia myös ekologisena yhteytenä.
Ett område som ska skötas som ett naturligt skogsområde, vars trädbestånd måste upprätthållas livskraftigt och vid behov förnyas så att karaktären av landskapets kantzon inte väsentligt förändras. Vid skötseln av området måste man ta hänsyn till att området också kan fungera som en ekologisk förbindelse.



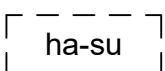
Rakennusala, jolle saa sijoittaa maston.
Byggnadsyta, där en mast får placeras.



Sijainniltaan ohjeellinen alueen osa, jolle saa rakentaa hulevesien viivyttämiseen, imeyttämiseen ja/tai puhdistamiseen varatun hallintarakenteen.
En riktgivande placeringsplats för en del av området där det är tillåtet att bygga en fördröjnings-, infiltration- och/eller för rening avsedd konstruktion för hantering av dagvatten.



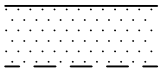
Sijainniltaan ohjeellinen alueen osa, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknisiä laitteita ja rakenteita.
En riktgivande placeringsplats för en del av området där det är tillåtet att placera samhällstekniska apparater och konstruktioner.



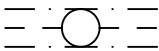
Likimääräinen korkean rikkipitoisuuden sisältävän saven sijoituspaikka.
Ungefärlig placeringsplats av lera med hög svavelhalt.



Alue, jolle saa sijoittaa leikkipaikan.
Område där en lekplats får placeras.



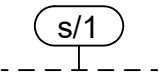
Luonnontilaisena säilytettävä alueen osa.
Ett område som ska bevaras i sitt naturliga skick.



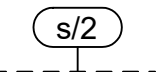
Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
Ett område reserverat för underjordiska ledningar.



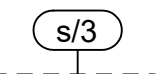
Siirtokivilohkare, joka tulee säilyttää.
Ett flyttblock som ska bevaras.



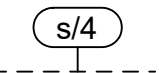
Muu kulttuuriperintökohde Nybacka Störsvik. Alueella olevat historialliset asutusrakenteet on säilytettävä.
Övrigt kulturarvsobjekt Nybacka Störsvik. De historiska boendekonstruktionerna i området ska bevaras.



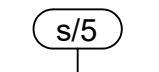
Muu kulttuuriperintökohde Storängen. Alueella olevat historialliset asutusrakenteet on säilytettävä.
Övrigt kulturarvsobjekt Storängen. De historiska boendekonstruktionerna i området ska bevaras.



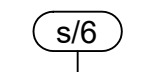
Muu kulttuuriperintökohde Störsvik Långberget. Alueella oleva kiviröykkiö on säilytettävä.
Övrigt kulturarvsobjekt Störsvik Långberget. Det historiska stenröset i området ska bevaras.



Muu kulttuuriperintökohde Solbacka Störsvik. Alueella oleva paikallisesti merkittävä kulttuurivaikutteinen ympäristö ja historialliset asutusrakenteet on säilytettävä.
Övrigt kulturarvsobjekt Solbacka Störsvik. De kulturpåverkade miljöerna av lokal betydelse och historiska boendekonstruktionerna i området ska bevaras.



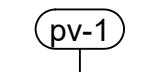
Muu kulttuuriperintökohde Störsvik Långberget 2. Alueella oleva kiviröykkiö on säilytettävä.
Övrigt kulturarvsobjekt Störsvik Långberget 2. Det historiska stenröset i området ska bevaras.



Muinaisrantakivikko Långberget, joka tulee säilyttää.
Stenåker Långberget, som bör bevaras.

/pv

Alue sijaitsee pohjavesialueella. Alueella tulee huomioida alla olevat pohjavesialuetta koskevat määräykset.
Området är beläget i ett grundvattenområde. Bestämmelserna nedan gällande grundvattenområdet måste beaktas i området.



Vedehankinnalle tärkeän pohjavesialueen raja.

Alue sijaitsee osittain tai kokonaan vedenhankintaa varten tärkeällä 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, ojitaminen ja maankaivu on tehtävä siten, ettei toimenpiteistä aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen.

Viemärit on rakennettava tiiviiksi siten, että jätevesiä ei pääse valumaan maaperään.

Rakentamisen yhteydessä on tehtävä rakennus- tai tonttikohtaiset pohjatutkimukset, joiden tulee sisältää pohjavesiolosuhteiden selvitys. Tarvittaessa tulee laatia pohjaveden hallintasuunnitelma.

Alueella ei saa irrallaan säilyttää tai varastoida nestemäisiä polttoaineita tai muita pohjavettä likaavia aineita.

Kaikki säiliöt, jotka on tarkoitettu nestemäisille polttoaineille tai muille pohjaveden laadulle vaarallisille aineille on sijoitettava vesitiiviiseen katettuun suoja-altaaseen. Altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan nesteen suurin määrä.

Alueelle ei saa sijoittaa maanalaisia öljysäiliöitä.

Maalämmön hyödyntämiseen liittyviä porakaivoja ei saa rakentaa pohjavesialueille. Maalämpöjärjestelmiä ei tule rakentaa 500 metriä lähemmäksi vesihuoltolaitoksen vedenottamo.

Gräns för viktigt grundvattenområde för vattenanskaffning.

Området är helt eller delvis beläget på ett viktigt eller i lämpligt grundvattenområde, där det inte är tillåtet att utföra åtgärder som äventyrar grundvattenkvalitet eller -mängden. Byggnad och annan markanvändning i området kan begränsas av föroreningsförbudet av grundvatten i miljöskyddslagens samt vattenlagens bestämmelser om behov av tillstånd för projekt.

Byggnad, dikning och grävning ska ske på ett sådant sätt att det inte leder till förändringar i grundvattenkvaliteten eller permanenta förändringar i grundvattennivån.

Avlopp måste byggas tätt så att avloppsvatten inte läcker ut i marken.

Vid byggnad måste det genomföras grundundersökningar på byggnads- eller tomtnivå, vilka ska inkludera en utredning av grundvattenförhållandena. Vid behov måste en hanteringsplan för grundvatten upprättas.

Det är inte tillåtet att förvara eller lagra flytande bränslen eller andra ämnen som förorenar grundvattnet på området.

Alla cisterner avsedda för flytande bränslen eller andra ämnen som utgör en risk för grundvattenkvaliteten måste placeras i en vattentät täckt skyddsbehållare. Volymen på skyddsbassängen måste vara större än den största mängden vätska som lagras.

Underjordiska oljetankar får inte placeras på området.

Borrade brunnar för användning av jordvärme får inte byggas på grundvattenområden. Jordvärmesystem ska inte byggas inom 500 meter från vattenverkets vattentag.

YLEISMÄÄRÄYKSET

Rakentamisen tulee olla arkkitehtonisesti korkeatasoista ja maisemaan sovitettua.

Kellareita ei saa toteuttaa, ellei rinteeseen sijoittuvaan rakentamiseen liittyvä kaavamerkintä sitä salli.

Rakennusten vaipan ja muodon energiatehokkuuteen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Rakennusten suuntaamisessa ja tilojen suunnittelussa tulee huomioida aurinkoenergian hyödyntämisen mahdollisuus.

Katualueiden vaatimia maastoluiskia ja täyttöjä saa sijoittaa korttelialueiden puolelle.

Katuihin liittyvät tukimuurit on tehtävä luonnonkivistä tai luonnonkivipintaisina.

Suuremmista kulttuuriperintökohteita koskevista suunnitelmista tulee neuvotella alueellisen vastuumuseon (Länsi-Uudenmaan museo) kanssa.

Maaperän kaivaminen, louhiminen, tasoittaminen, täyttäminen, puiden kaataminen sekä muut alueen luonnontilaa vaarantavat toimenpiteet on alueella kielletty ilman kunnan myöntämää maisematyölupaa (MRL 128 §).

Teknisten tilojen ja laitteiden julkisivut tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti.

AO-, AP-, AO/pv-, AP/pv-alueille kortteleille 69-70 ja 73-85 ja 90-91 sekä tonteille 5-7/86, 5/87, 3-4/88, 1-4/89, asetetaan Maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n mukainen rakennuskielto. Rakennuskielto on voimassa kantatie 51:n ja Störsvikintien liittymän porrastuksen rakentamista koskevan urakkasopimuksen allekirjoituspäivään saakka, mutta enintään kolme vuotta asemakaavan tultua lainvoimaiseksi. Rakennuskieltoa voidaan erityisestä syystä jatkaa kolme vuotta kerrallaan.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

AO- JA AP-KORTTELIALUEET

Pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla kiviaineinen ja/tai puu, värisävyltään maanläheinen.

Autotallit, -katokset, varastot ja viherhuoneet tulee sijoittaa kaavaan merkityn rakennusalan sisään. Tilat lukuun ottamatta katoksia sisältyvät kerrosalaan.

Suurin osa tontista tulee säilyttää luonnontilaisena tai ennallistettava paikallisen luontotyypin mukaan. Rakennusalan ja katualueiden väliin jäävät istutettavat/luonnontilaiset osat on yhteensovitettava. Säilytettävät osat tontista (maaperä, kallio ja kasvillisuus) sekä puusto tulee suojata rakennusaikana. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää tontin puustokartoitus ja pihasuunnitelma, jossa esitetään tontin yhteensovitus naapuritonttiin ja/tai katualueeseen.

Asuintonttien rajoja ei saa aidata rakentein, ellei se turvallisuusvaatimusten takia ole välttämätöntä.

AP-KORTTELIALUEET

Kulkureitit, leikkipaikat ja autopaikat tulee osoittaa tontin pihasuunnitelmassa toteutettavan yhtenäisenä kokonaisuutena tonttijaosta riippumatta.

RAKENTAMISTAPAOHJE

Korttelialueilla on noudatettava asemakaava-aineistoon liitettyä sitovaa rakentamistapaohjetta.

LÄHIYMPÄRISTÖN SUUNNITTELUOHJE

Lähiympäristön suunnittelusta on annettu suosituksia asemakaava-aineistoon liitettyssä lähiympäristön suunnitteluohjeessa.

AUTOPAIKAT

Tontteja varten on järjestettävä vähintään seuraavat autopaikkamäärät:
AP- korttelialueella 1 ap/asunto.
AO- korttelialueella 2 ap/asunto.

Sähköauton latausmahdollisuus tulee rakentaa vähintään 1 ap/asunto.
VU-1-alueella golftoimintaa varten vähintään 1 ap/70 k-m².

HULEVEDET

Korttelialueilla vettä läpäisemättömiltä pinnoilta muodostuvat hulevedet tulee ensisijaisesti ohjata katualueen hulevesiviemäriin. Muutoin korttelialueen hulevesiä tulee rakenteellisin tai muin toimenpitein viivyttää ja/tai imeyttää hulevesiä 1 m³ jokaista läpäisemätöntä 100 m² pintaa kohti. Hulevesirakenteiden tulee tyhjäntyä 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto.

Yleisten alueiden sekä tonttien rakentamattomilta osilta saa hulevesiä hallitusti johtaa VU-1-alueelle.

Korttelialueilla on laadittava hulevesisuunnitelmat.

Pohjavesialueella liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee johtaa biosuodatusrakenteen tai vaihtoehtoisesti öljynerotuskaivon kautta pois pohjavesialueelta.

Velvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia hulevesiä.

ENERGIATEHOKKUUS

Rakentamisessa tulee suosia ratkaisuja, joissa rakennuksen hyvä energiatehokkuus yhdistyy uusiutuvien energialähteiden hyödyntämiseen ja sähköiseen liikenteeseen varautumiseen.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Byggandet bör vara arkitektoniskt högkvalitativt och anpassat till landskapet.

Källare får inte byggas om inte beteckningen i detaljplanen tillåter byggandet i sluttning.

Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt energieffektiviteten hos byggnadernas klimatskal och form. Orienteringen av byggnader och utformningen av utrymmen bör beakta möjligheten till utnyttjande av solenergi.

Terränglutningar och fyllningar som krävs för gatuytor får placeras på kvarterens sida.

Stödmurar relaterade till gator bör byggas av natursten eller med naturstensytor.

Planer som rör större kulturarvsobjekt måste diskuteras med det regionala ansvarsmuseet (Västra Nylands museum).

Grävning, sprängning, brytning, fyllning, trädfällning och andra åtgärder som hotar områdets naturliga tillstånd är förbjudna utan ett av kommunen godkänt tillstånd för miljöåtgärd (MBL 128 §).

De tekniska utrymmenas och anordningarnas fasader skall förverkligas så att det passar in i en högklassig stadsbild.

AO-, AP-, AO/pv-, AP/pv-områdena för kvarteren 69-70 och 73-85 samt 90-91 och tomterna 5-7/86, 5/87, 3-4/88, 1-4/89, försätts under byggförbud enligt 58 § i Markanvändnings- och bygglagen.

Byggförbudet gäller fram till dagen för undertecknandet av entreprenadavtalet för byggandet av korsningen mellan stamväg 51 och Störsviksvägen, men högst tre år efter att detaljplanen har vunnit laga kraft. Byggförbudet kan av särskilda skäl förlängas med tre år i taget.

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning

AO- OCH AP-KVARTERSOMRÅDEN

Huvudsakliga fasadmaterialet ska vara stenmaterial och/eller trä i en jordnära färgskala.

Garage, biltak, förråd och växthus ska placeras inom den angivna byggnadsytan enligt detaljplanen. Utrymmen, utom skyddstak, ingår i våningsytan.

En stor del av tomten bör bevaras i sitt naturliga tillstånd eller återställas enligt den lokala naturtypen. Planteringar/natursköna områden mellan byggnadsytor och gatuområden bör harmoniseras. De delarna av tomten som skall bevaras (mark, berg och vegetation) samt trädbeståndet bör skyddas under byggnadstiden. En trädinventering och en trädgårdsplan bör presenteras i samband med bygglovsansökan, där anpassningen av tomten till grannfastigheten och/eller gatuområdet visas.

Gränserna för bostadstomter får inte omgärdas med konstruktioner om det inte är nödvändigt av säkerhetsskäl.

AP-KVARTERSOMRÅDEN

Gångvägar, lekplatser och parkeringsplatser ska visas som en enhetlig helhet i tomtens plan för gårdsområdet, oberoende av tomtindelningen.

BYGGANVISNINGAR

På kvarteren ska de bindande bygganvisningarna som bifogats detaljplanematerialet följas.

PLANERINGSANVISNINGAR FÖR NÄROMRÅDET

Rekommendationer för närområdets planering har tillhandahållits i närområdets planeringsanvisningar som bifogats i detaljplanens material.

BILPLATSER

För varje tomt måste minst följande antal parkeringsplatser ordnas:

På AP-kvarter 1 bp/bostad.

På AO-kvarter 2 bp/bostad.

Minst 1 bp/bostad bör byggas med möjlighet till laddning av elbilar.

På VU-1-området för golfverksamhet krävs minst 1 bp/70 v-m².

DAGVATTEN

På kvarteren bör dagvatten från icke-genomsläppliga ytor i första hand ledas till gatuområdenas dagvattenavlopp. Annars bör dagvatten fördröjas och/eller infiltreras genom konstruktioner eller andra åtgärder, med 1 m³ dagvatten per 100 m² ogenomsläpplig yta. Dagvattenkonstruktioner bör tömmas inom 12-24 timmar från att de fylls och det bör planeras med kontrollerad översvämning.

Från allmänna områden samt tomternas obebyggda områden får dagvatten kontrollerat ledas till VU-1-området.

Dagvattenplaner måste upprättas för kvartersområden.

Dagvatten som genereras på trafikerade områden inom grundvattenområden bör ledas bort från grundvattenområdet genom biofiltrering eller alternativt genom oljeavskiljningsbrunn.

Skyldigheterna för dagvatten gäller även under byggskedet.

ENERGIEFFEKTIVITET

Vid byggande bör lösningar som främjar god energieffektivitet kombineras med användning av förnybara energikällor och förberedelse för elektrifierad transport.

SIUNTIO

ASEMAKAAVA 1:2000

Asemakaavalla muodostuvat korttelit 68-91 sekä virkistys- ja katualueet.

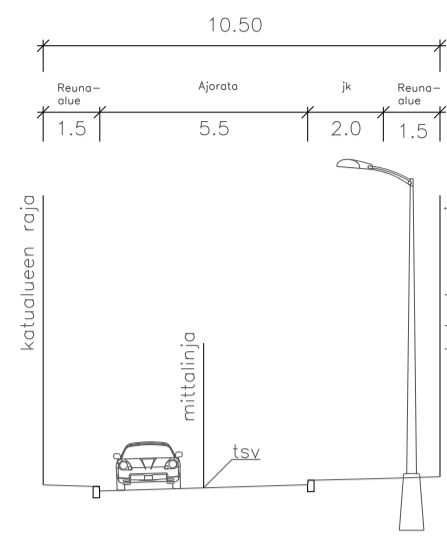
SJUNDEÅ

DETALJPLAN 1:2000

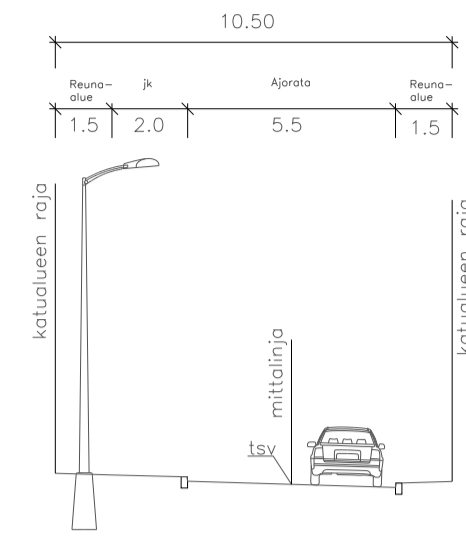
Genom detaljplanen bildas kvarter 68-91 samt rekreations- och gatuområden.

Tekninen lautakunta / Tekniska nämnden	12.3.2024
Luonnos nähtävillä / Utkast till påseende	25.9.-25.10.2023
Tekninen lautakunta / Tekniska nämnden	12.9.2023 § 91
OAS nähtävillä / PDB framlagt	28.6.-4.8.2023
Tekninen lautakunta - vireilletulo / Tekniska nämnden - anhängiggörande	13.6.2023 § 54
	Päiväys/Datum 12.3.2024
	1:2000
Siuntio Sjundeå Pickala Rock Resort asemakaava Detaljplan för Pickala Rock Resort	Kaavan laatija/Planläggare: Kirsi Rantama Lotta Syväniemi YKS-653

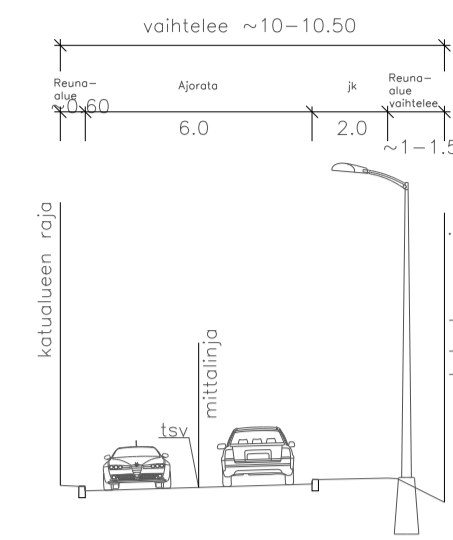
Aurinkoharjuntie



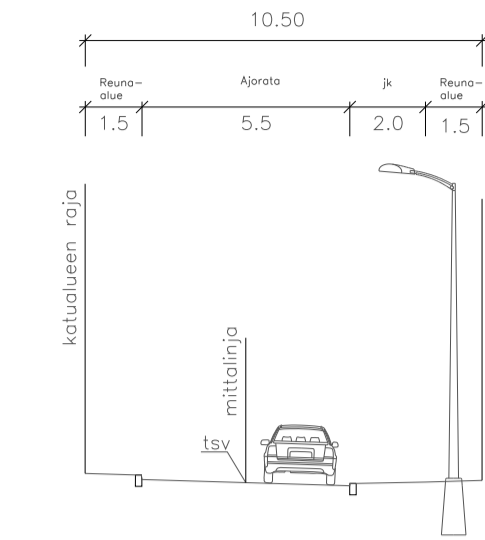
Pitkäkalliontie



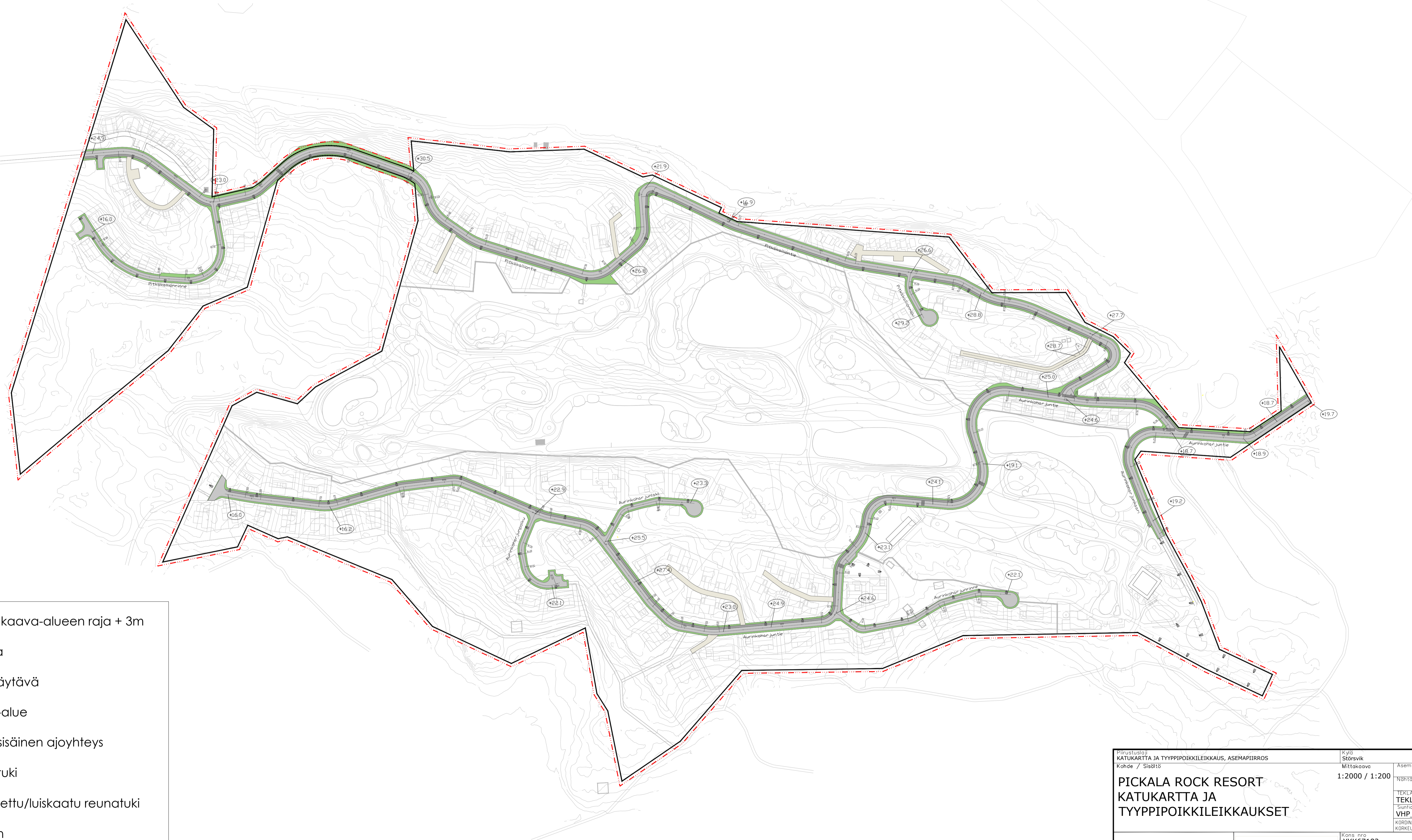
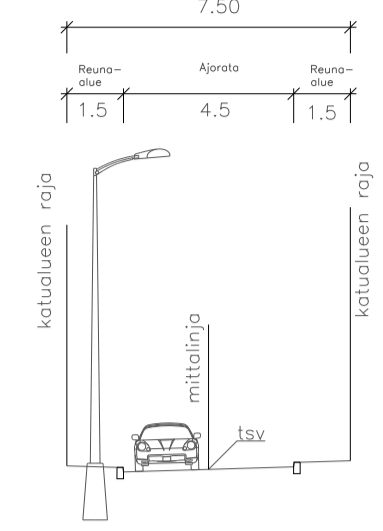
Aurinkoharjuntie plv 0-150



Aurinkoharjunkaari plv 150-300

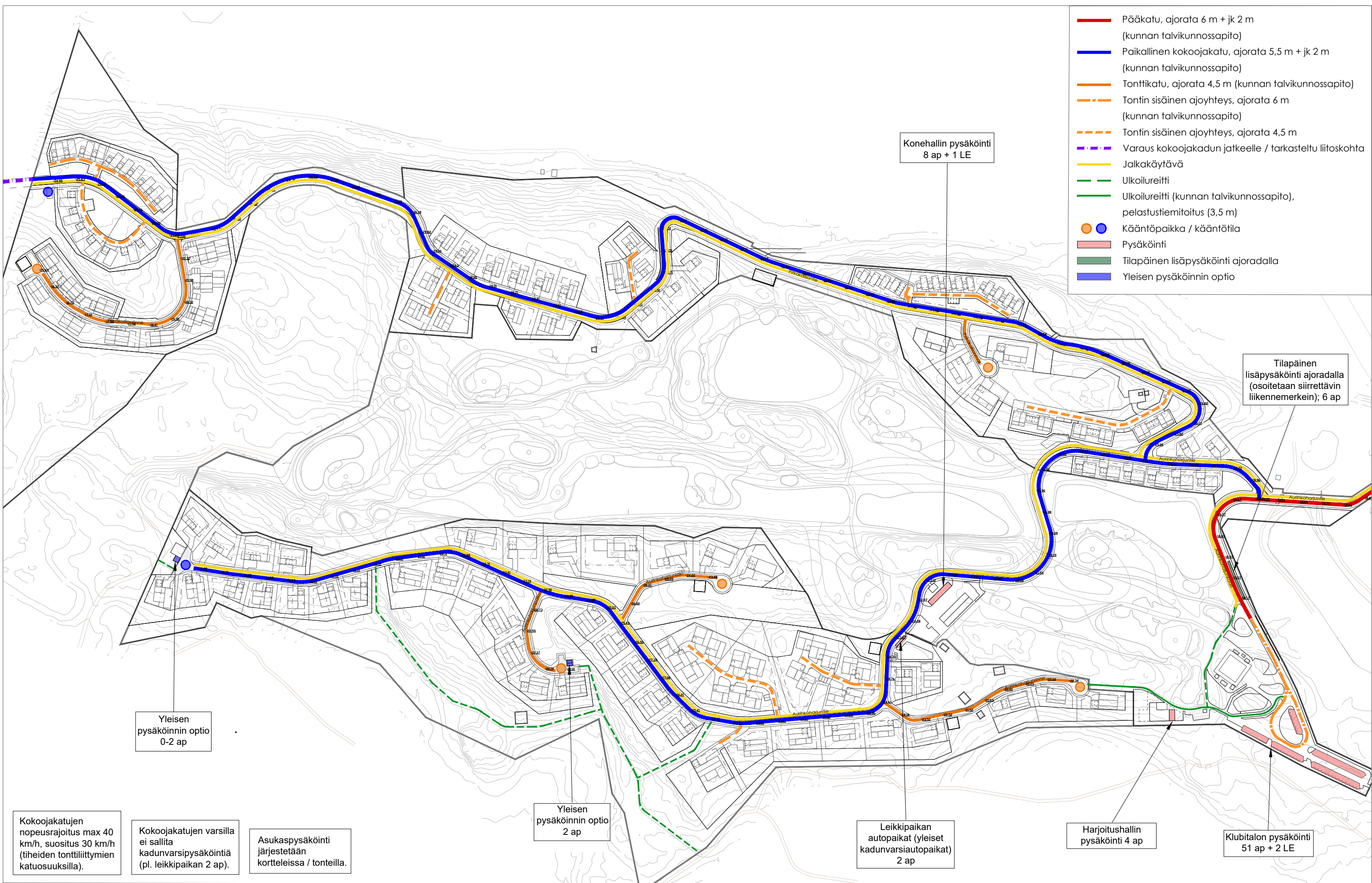


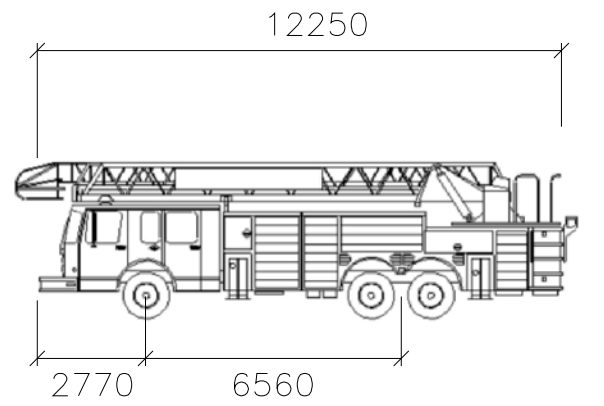
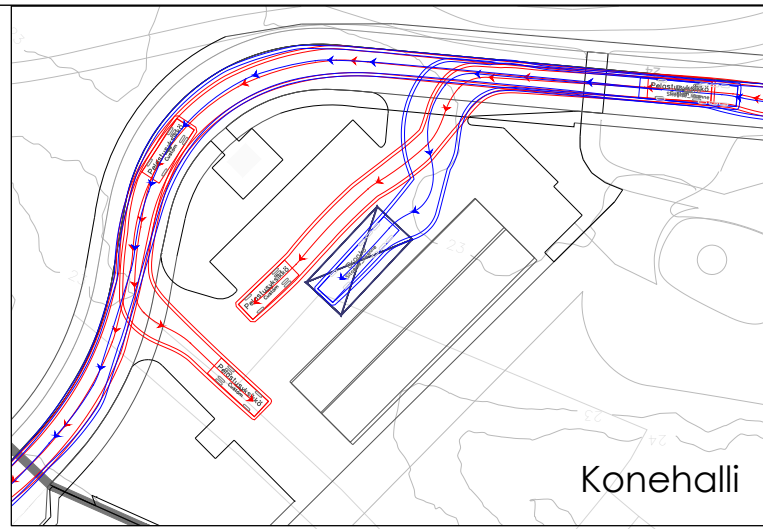
Aurinkoharjunrinne, Aurinkoharjunlaki
Aurinkoharjunpolku, Pitkäkallionmäki
Pitkäkallionrinne



- Asemakaava-alueen raja + 3m
- Ajorata
- Jalkakäytävä
- Reuna-alue
- Tontin sisäinen ajoyhteys
- Reunatuki
- Madallettu/luiskaatu reunatuki
- Valaisin
- 30.5 Likimääräinen korkeusasema

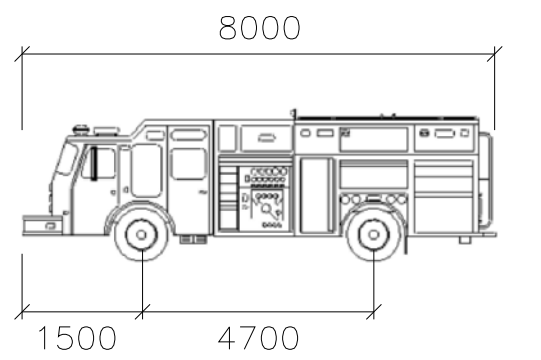
<p>Piirustusohje KATUKARTTA JA TYYPIPOIKKILEIKKAUS, ASEMAPIIRROS</p> <p>Kohde / Sisältö PICKALA ROCK RESORT KATUKARTTA JA TYYPIPOIKKILEIKKAUKSET</p>	<p>Kyö Storsvik</p> <p>Mittakaava 1:2000 / 1:200</p> <p>Asemakaava vahv. Nähtävillä</p> <p>TEKLA TEKLA_§_PVM Suomen vesijärjestelmän johtaja VHP_§_PVM KORDINAATTIJÄRJESTELMÄ ETRS-GK24 KORKEUSJÄRJESTELMÄ NZ000</p>
<p> Siuntio Sjundea</p>	<p> SITOWISE</p> <p>Linnoituste 6 D 02600 Espoo puh. 020 7474 6000 www.sitowise.com</p>
<p>Kohti nro YKK67182</p> <p>Suunnittelija E. Nykänen & V.-P. Vartimo</p> <p>Piirittäjä M. Luoma</p> <p>Tarkistajat M. Oittinen</p>	<p>Piirustus nro 4.3.2024</p> <p style="font-size: 24px; font-weight: bold;">0000-000</p>





Nostolavayksikkö

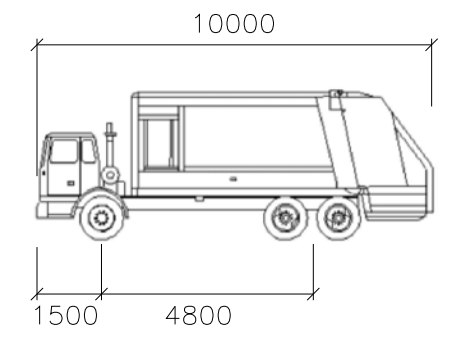
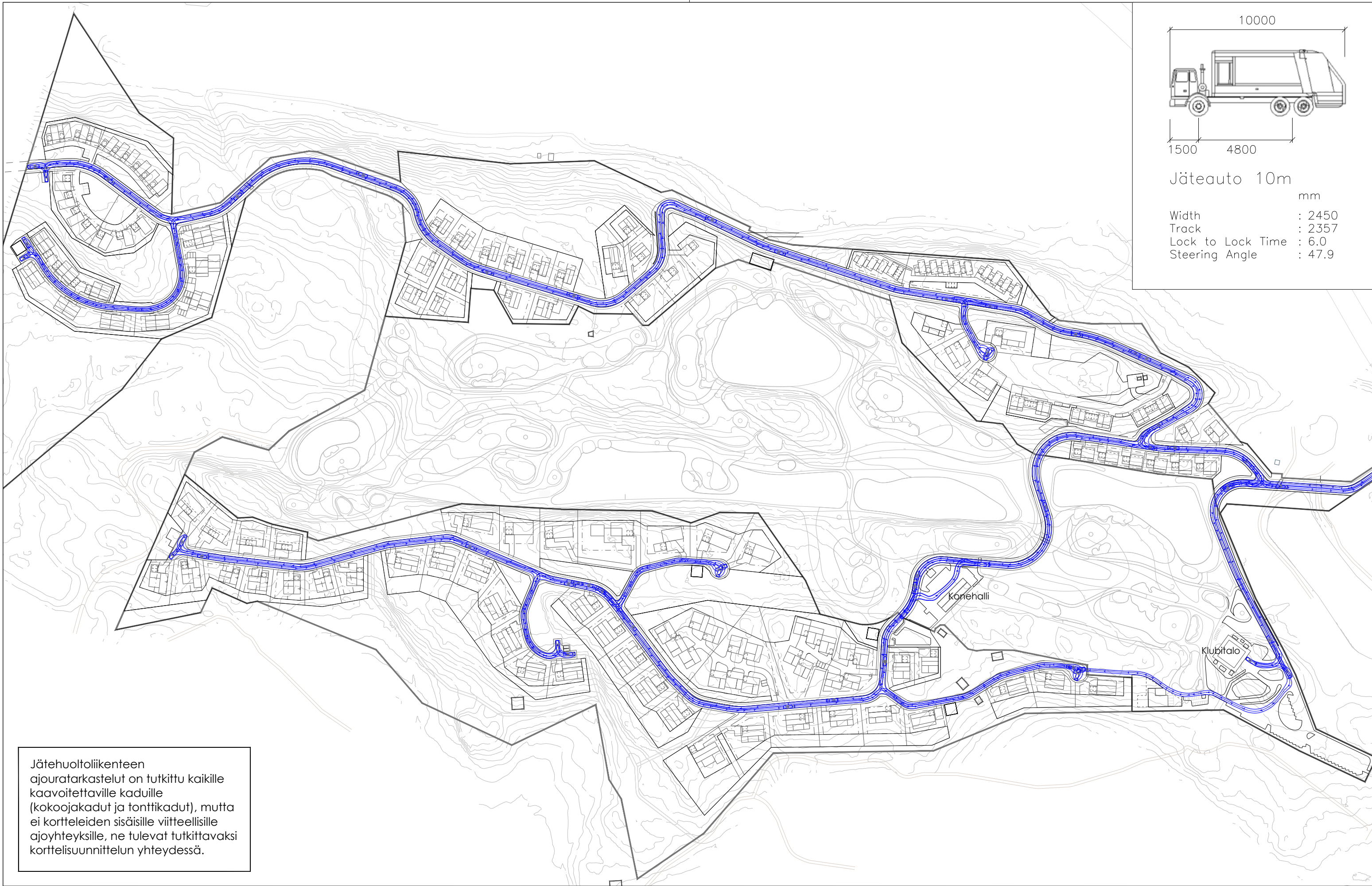
	mm
Width	: 2550
Track	: 2550
Lock to Lock Time	: 6.0
Steering Angle	: 42.6



Pelastusyksikkö

	mm
Width	: 2600
Track	: 2500
Lock to Lock Time	: 6.0
Steering Angle	: 36.0

Pickala Rock
Pelastusliikenne - Ajouratarkastelut



Jäteauto 10m

	mm
Width	: 2450
Track	: 2357
Lock to Lock Time	: 6.0
Steering Angle	: 47.9

Jätehuoltoliikenteen ajouratarkastelut on tutkittu kaikille kaavoitettaville kaduille (kokoojakadut ja tonttikadut), mutta ei kortteleiden sisäisille viitteellisille ajoyhteyksille, ne tulevat tutkittavaksi korttelisuunnittelun yhteydessä.

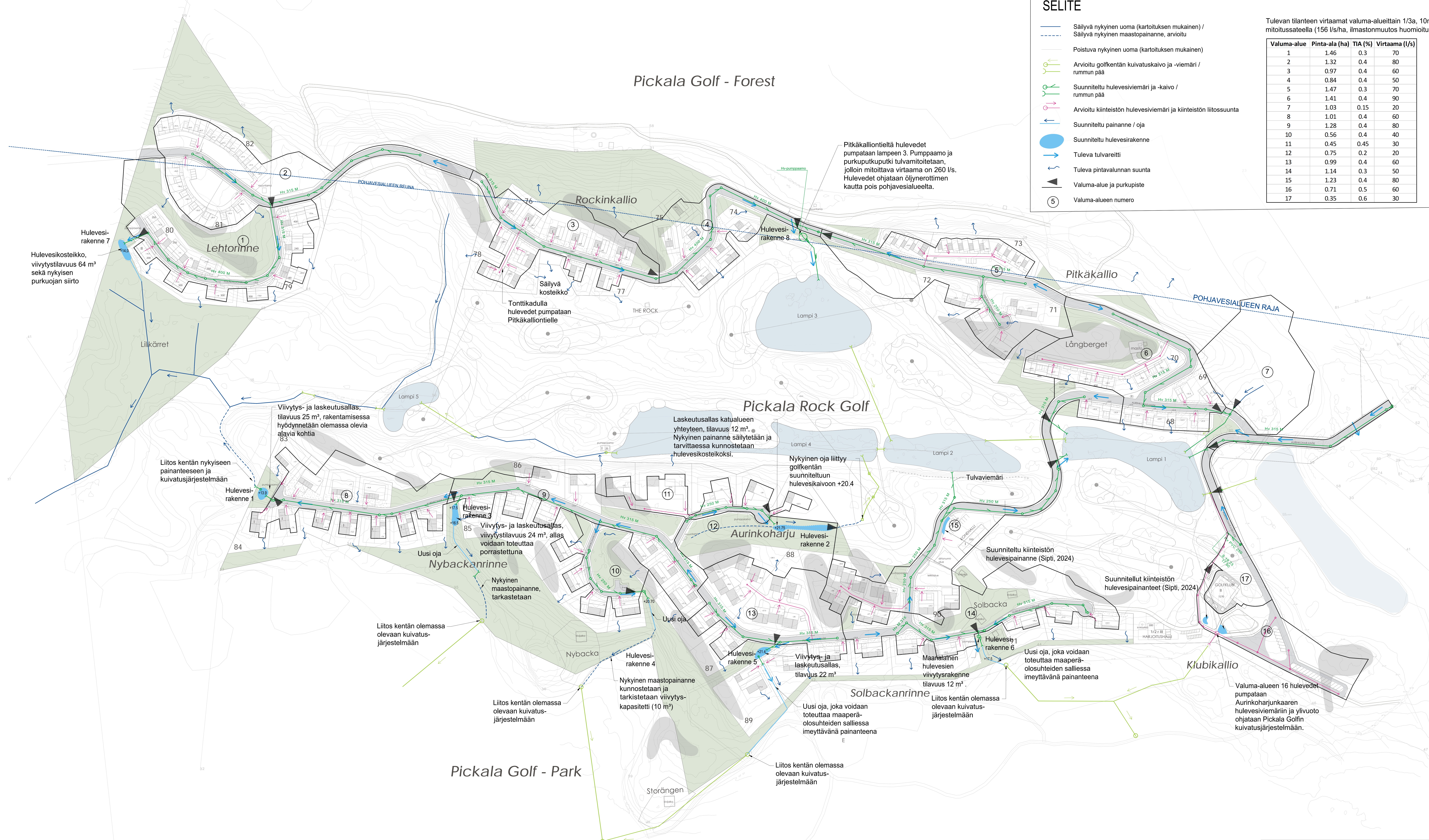
Pickala Golf - Forest

SELITE

- Säilyvä nykyinen uoma (kartoituksen mukainen) / Säilyvä nykyinen maastopainanne, arvioitu
- Poistuva nykyinen uoma (kartoituksen mukainen)
- Arvioitu golfkentän kuivatuskaivo ja -viemäri / rummun pää
- Suunniteltu hulevesiviemäri ja -kaivo / rummun pää
- Arvioitu kiinteistön hulevesiviemäri ja kiinteistön liittosuunta
- Suunniteltu painanne / oja
- Suunniteltu hulevesirakenne
- Tuleva tulvareitti
- Tuleva pintavalunnan suunta
- ▲ Valuma-alue ja purkupiste
- 5 Valuma-alueen numero

Tulevan tilanteen virtaamat valuma-alueittain 1/3a, 10min mitoitussateella (156 l/s/ha, ilmastonmuutos huomioitu)

Valuma-alue	Pinta-ala (ha)	TIA (%)	Virtaama (l/s)
1	1.46	0.3	70
2	1.32	0.4	80
3	0.97	0.4	60
4	0.84	0.4	50
5	1.47	0.3	70
6	1.41	0.4	90
7	1.03	0.15	20
8	1.01	0.4	60
9	1.28	0.4	80
10	0.56	0.4	40
11	0.45	0.45	30
12	0.75	0.2	20
13	0.99	0.4	60
14	1.14	0.3	50
15	1.23	0.4	80
16	0.71	0.5	60
17	0.35	0.6	30



Pitkäkalliontieltä hulevedet pumpataan lamppeen 3. Pumppaamo ja purkuputkutus tulvamiotoetaan, jolloin mitoitava virtaama on 260 l/s. Hulevedet ohjataan öljynerottimen kautta pois pohjaviesialueelta.

Hulevesikosteikko, viivytystilavuus 64 m³ sekä nykyisen purkuojan siirto

Liitos kentän nykyiseen painanteeseen ja kuivatusjärjestelmään

Viivytys- ja laskeutusallas, tilavuus 25 m³, rakentamisessa hyödynnetään olemassa olevia ajavia kohtia

Laskeutusallas katualueen yhteyteen, tilavuus 12 m³. Nykyinen painanne säilytetään ja tarvittaessa kunnostetaan hulevesikosteikoksi.

Nykyinen oja liittyy golfkentän suunniteltuun hulevesikaivoon +20.4

Viivytys- ja laskeutusallas, viivytystilavuus 24 m³, allas voidaan toteuttaa porrastettuna

Hulevesirakenne 2

Suunniteltu kiinteistön hulevesipainanne (Sipti, 2024)

Suunnitellut kiinteistön hulevesipainanteet (Sipti, 2024)

Liitos kentän olemassa olevaan kuivatusjärjestelmään

Liitos kentän olemassa olevaan kuivatusjärjestelmään

Nykyinen maastopainanne kunnostetaan ja tarkistetaan viivytyskapasiteetti (10 m³)

Viivytys- ja laskeutusallas, tilavuus 22 m³

Maaperäinen hulevesien viivytysrakenneltilavuus 12 m³

Liitos kentän olemassa olevaan kuivatusjärjestelmään

Uusi oja, joka voidaan toteuttaa maaperäolosuhteiden salliessa imeyttävänä painanteena

Valuma-alueen 16 hulevedet pumpataan Aurinkoharjunkaaren hulevesiviemäriin ja ylivuoto ohjataan Pickala Golfin kuivatusjärjestelmään.



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 755 Siuntio Täyttämispvm 04.03.2024
Kaavan nimi Pickala Rock Resort
Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 13.06.2023
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 44,8476 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha] 44,8476
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]
Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	44,8476	100,0	34770	0,08		
A yhteensä	12,6662	28,2	32615	0,26		
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	28,3457	63,2	2155	0,01		
R yhteensä						
L yhteensä	3,8357	8,6				
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	44,8476	100,0	34770	0,08		
A yhteensä	12,6662	28,2	32615	0,26		
AP	4,6168	36,4	13485	0,29		
AO	8,0494	63,6	19130	0,24		
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	28,3457	63,2	2155	0,01		
VU-1	17,6952	62,4	2155	0,01		
VL/s	10,3916	36,7				
VL	0,2589	0,9				
R yhteensä						
L yhteensä	3,8357	8,6				
Kadut	3,8357	100,0				
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						